



**CORPORATION OF THE CITY OF
CLARENCE-ROCKLAND
PLANNING COMMITTEE**

March 4, 2020, 7:00 pm

Council Chambers

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

	Pages
1. Opening of the meeting	
2. Adoption of the agenda	
3. Declaration of pecuniary interests	1
4. Adoption of the minutes	
4.1 Minutes of September 5, 2019	3
4.2 Minutes of October 9, 2019	11
4.3 Minutes of January 15, 2020	15
5. Planner's Statement	23
6. Deferred Items	
7. Presentations / Reports	
7.1 Amendment to Zoning By-Law and to the Official Plan – 892-920-940 St-Jean Street – Mario Meloche & Suzanne Meloche	29
a. Presentation	
b. Committee/Public Comments	
c. Recommendation	
7.2 Zoning By-law Amendment – 1750 Russell Rd – Hortense Lavigne	67
a. Presentation	
b. Committee/public comments	

c. Recommendation

7.3 Zoning By-law Amendment – Daniel Sauve – 845 Caron 79

a. Presentation

b. Committee/public comments

c. Recommendation

7.4 Zoning By-law Amendment – 808 Powers St – 2701220 Ontario Inc 91

a. Presentation

b. Committee/public comments

c. Recommendation

8. Other Items

9. Adjournment



**CORPORATION DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND**

COMITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

le 4 mars 2020, 19 h 00

Salle du Conseil

415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

	Pages
1. Ouverture de la réunion	
2. Adoption de l'ordre du jour	
3. Déclaration d'intérêts pécuniaires	1
4. Adoption des procès-verbaux	
4.1 Procès-verbal du 5 septembre 2019	3
4.2 Procès-verbal du 9 octobre 2019	11
4.3 Procès-verbal du 15 janvier 2020	15
5. Énoncé de l'urbaniste	23
6. Items différés	
7. Présentations / Rapports	
7.1 Modification au Règlement de Zonage et au Plan officiel de l'aire urbaine – 892-920-940 rue St-Jean – Mario Meloche & Suzanne Meloche	29
a. Présentation	
b. Commentaires du comité/public	
c. Recommandation	
7.2 Amendement au règlement de zonage – 1750 chemin Russell – Hortense Lavigne	67
a. Présentation	

b. Commentaires du comité/public

c. Recommandation

7.3 Amendement au règlement de zonage – Daniel Sauve – 845 Caron

79

a. Présentation

b. Commentaires du comité/public

c. Recommandation

**7.4 Amendement au règlement de zonage – 808 rue Powers – 2701220
Ontario Inc**

91

a. Présentation

b. Commentaires du comité/public

c. Recommandation

8. Autres items

9. Ajournement



Declaration of pecuniary interest Déclaration d'intérêt pécuniaire

Date of meeting Date de la réunion:	
Item Number Numéro de l'item:	
Subject of the item: Sujet de l'item :	
Name of Council Member Nom du membre du conseil	

I, _____, hereby declare a pecuniary interest in the matter identified above for the following reason :

Je, _____, déclare un intérêt pécuniaire en ce qui concerne l'article ci-haut mentionné, pour la raison suivante :

Name (print)	Signature	Date

This declaration is filed in accordance with the *Municipal Conflict of Interest Act* and will be recorded in the meeting minutes and will be made available in a public registry. / Cette déclaration est soumise sous la *Loi sur les conflits d'intérêt municipaux* et sera enregistrée dans le procès-verbal de la réunion et sera disponible dans un registre public.

Excerpt from the Municipal Conflict of Interest Act, R.S.O. 1990, c. M.50

DUTY OF MEMBER

When present at meeting at which matter considered

5 (1) Where a member, either on his or her own behalf or while acting for, by, with or through another, has any pecuniary interest, direct or indirect, in any matter and is present at a meeting of the council or local board at which the matter is the subject of consideration, the member,

- (a) shall, prior to any consideration of the matter at the meeting, disclose the interest and the general nature thereof;
- (b) shall not take part in the discussion of, or vote on any question in respect of the matter; and
- (c) shall not attempt in any way whether before, during or after the meeting to influence the voting on any such question. R.S.O. 1990, c. M.50, s. 5 (1).

Where member to leave closed meeting

(2) Where the meeting referred to in subsection (1) is not open to the public, in addition to complying with the requirements of that subsection, the member shall forthwith leave the meeting or the part of the meeting during which the matter is under consideration. R.S.O. 1990, c. M.50, s. 5 (2).

Extrait de la Loi sur les conflits d'intérêts municipaux, L.R.O. 1990, chap. M.50

OBLIGATIONS DU MEMBRE

Participation à une réunion où l'affaire est discutée

5 (1) Le membre qui, soit pour son propre compte soit pour le compte d'autrui ou par personne interposée, seul ou avec d'autres, a un intérêt pécuniaire direct ou indirect dans une affaire et participe à une réunion du conseil ou du conseil local où l'affaire est discutée, est tenu aux obligations suivantes :

- a) avant toute discussion de l'affaire, déclarer son intérêt et en préciser la nature en termes généraux;
- b) ne pas prendre part à la discussion ni voter sur une question relative à l'affaire;
- c) ne pas tenter, avant, pendant ni après la réunion, d'influencer de quelque façon le vote sur une question relative à l'affaire. L.R.O. 1990, chap. M.50, par. 5 (1).

Exclusion de la réunion à huis clos

(2) Si la réunion visée au paragraphe (1) se tient à huis clos, outre les obligations que lui impose ce paragraphe, le membre est tenu de quitter immédiatement la réunion ou la partie de la réunion où l'affaire est discutée. L.R.O. 1990, chap. M.50, par. 5 (2).



**CORPORATION OF THE
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND
PLANNING COMMITTEE MEETING MINUTES**

September 5, 2019
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Mario Zanth, President
Guy Desjardins, Mayor (ex-officio)
Carl Grimard, Councillor Ward 3
Michel Levert, Councillor Ward 7
Michel Talbot, Member
Maryse St-Pierre, Deputy Clerk

ABSENT: Sylvie Lalonde, Member

1. Opening of the meeting

The President opens the meeting at 7:00 pm.

2. Adoption of the agenda

RECOMMENDATION AME2019-18

Moved by Carl Grimard

Seconded By Guy Desjardins

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

3. Declaration of pecuniary interests (none)

4. Adoption of the minutes

4.1 Minutes of August 8, 2019

RECOMMENDATION AME2019-19

Moved by Guy Desjardins

Seconded By Michel Talbot

THAT the minutes of the Planning Committee meeting of August 8, 2019 be adopted.

CARRIED

5. Planner's Statement

The planner's statement is presented.

6. Deferred Items (none)

7. Presentations / Reports

7.1 Official Plan Amendment no. 13 - Secondary plan

Marie-Ève Bélanger introduces Mr. Paul Black, as the consultant who prepared this amendment to the Official Plan. Mrs. Bélanger presents the Amendment no. 13 to the Official Plan - Secondary Plan.

Further to questions, Mrs. Bélanger explains that the area located north of David Road is already part of the urban area.

Mr. Serge St-Pierre, 3377 Principale Street, Wendover, asks for details regarding the pump station. Mrs. Bélanger explains the recommendations in regard to the location of the pump station, based on the proposed plan.

Bertrand Tardif, 1505 Caron, asks if the sewers are included in this project. Mrs. Bélanger confirms that based on plans, the sewers would be located on David Street.

Bernard Sanscartier, 200 Sterling Road, Rockland, asks if there is some flexibility for the developers within the plan. Mrs. Bélanger explains that the goal is to establish policies that are similar to the surrounding areas. Mr. Sanscartier asks if he can adapt his development with the market and modify density. Julian Lenhart explains that the secondary plan has the goal to create a community and not a development. Paul Black explains that the location of the density zones could be changed, however the plan was redacted further to comments received by this community.

Further to questions, Julian Lenhart confirms that the plan is flexible, but for minor changes only. Mr. Paul Black gives clarifications regarding density.

Mr. Marc Daignault, 3051 Lemay Circle, presents the comments of Sancore Development Inc (7075863 Canada Inc) regarding this amendment and gives a document regarding this matter.

Bertrand Tardif, 1505 Caron Street, asks if the green spaces proposed in this plan could be kept as a forest instead of a park. Mrs. Bélanger explains that it is possible to choose keeping green spaces as forest, which decision belongs to the Community Services.

RECOMMENDATION AME2019-20

Moved by Michel Levert

Seconded By Guy Desjardins

THAT the Planning Committee recommends to Council the adoption of By-law 2019-72, being the Amendment No. 13 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland (Secondary Plan for the Expansion Lands).

DEFERRED

RECOMMENDATION AME2019-21

Moved by Carl Grimard

Seconded By Michel Levert

THAT the scheduled Planning Committee of Wednesday, October 2, 2019, be moved to Wednesday, October 9, 2019.

CARRIED

8. Other Items (none)

9. Adjournment

The meeting is adjourned at 8:03 pm.

Mario Zanth, President

Maryse St-Pierre, Deputy Clerk



**CORPORATION DE LA
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND
PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT**

le 5 septembre 2019
Salle du Conseil
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Mario Zanth, président
Guy Desjardins, maire (ex-officio)
Carl Grimard, conseiller quartier 3
Michel Levert, conseiller quartier 7
Michel Talbot, membre
Maryse St-Pierre, greffière adjointe

ABSENT: Sylvie Lalonde, membre

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h.

2. Adoption de l'ordre du jour

RECOMMANDATION AME2019-18

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Guy Desjardins

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE

3. Déclaration d'intérêts pécuniaires (aucune)

4. Adoption des procès-verbaux

4.1 Procès-verbal du 8 août 2019

RECOMMANDATION AME2019-19

Proposée par Guy Desjardins

Appuyée par Michel Talbot

QUE le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 8 août 2019 soit adopté.

ADOPTÉE

5. Énoncé de l'urbaniste

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

6. Items différés (aucun)

7. Présentations / Rapports

7.1 Amendement no. 13 au plan officiel - plan secondaire

Marie-Ève Bélanger présente M. Paul Black, à titre de consultant qui a rédigé cet amendement au plan officiel. Mme Bélanger fait la présentation de l'amendement no. 13 au plan officiel - plan secondaire.

Suite aux questions, Mme Bélanger explique que la zone se situant au nord du chemin David se trouve déjà dans la zone urbaine.

M. Serge St-Pierre, 3377 rue Principale, Wendover, demande des détails concernant la station de pompage. Mme Bélanger explique les recommandations quant à l'emplacement de la station de pompage en fonction du plan présenté.

Bertrand Tardif, 1505 rue Caron, Rockland, demande si les égouts sont inclus dans ce projet. Mme Bélanger confirme que selon les plans, le service d'égout irait sur le chemin David.

Bernard Sanscartier, 200 rue Sterling, Rockland, demande quelle est la flexibilité des développeurs en rapport avec le plan. Mme Bélanger explique que le but est d'établir des politiques semblables à ce qui se trouve aux alentours. M. Sanscartier demande s'il peut adapter son développement en fonction du marché et modifier les densités. Julian Lenhart explique que le plan secondaire a pour but de créer une communauté et non un développement. Paul Black explique que l'emplacement des zones de densité peut être changé, cependant le plan a été fait suite aux commentaires reçus de cette communauté.

Suite aux questions, Julian Lenhart confirme que le plan est flexible, mais pour les changements mineurs seulement. M. Paul Black donne quelques explications supplémentaires relatives aux types de densités.

M. Marc Daignault, 3051 Cercle Lemay, fait part des commentaires de Sancore Development Inc (7075863 Canada Inc.) concernant cet amendement et remet un document à cet effet.

Bertrand Tardif, 1505 rue Caron, demande si les espaces verts prévus dans ce plan peuvent être maintenus en forêt au lieu de parc. Mme Bélanger explique qu'il est possible de choisir de maintenir les espaces verts boisés, laquelle décision appartient aux Services communautaires.

RECOMMANDATION AME2019-20

Proposée par Michel Levert

Appuyée par Guy Desjardins

QUE le comité d'aménagement recommande au conseil l'adoption du règlement 2019-72, soit l'amendement no. 13 au Plan Officiel de la Cité de Clarence-Rockland (plan secondaire).

DIFFÉRÉE

RECOMMANDATION AME2019-21

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Michel Levert

QUE la réunion du comité d'aménagement du mercredi 2 octobre soit reportée au mercredi 9 octobre 2019.

ADOPTÉE

8. **Autres items** (aucune)

9. **Ajournement**

La réunion est ajournée à 20h03.

Mario Zanth, Président

Maryse St-Pierre, Greffière adjointe



**CORPORATION OF THE
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND
PLANNING COMMITTEE MEETING MINUTES**

October 9, 2019
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Mario Zanth, President
Guy Desjardins, Mayor (ex-officio)
Carl Grimard, Councillor Ward 3
Michel Levert, Councillor Ward 7
Helen Collier, Chief Administrative Officer
Michel Talbot, Member
Maryse St-Pierre, Deputy Clerk

ABSENT: Sylvie Lalonde, Member

1. Opening of the meeting

The President opens the meeting at 7:00 pm.

2. Adoption of the agenda

RECOMMENDATION AME2019-22

Moved by Carl Grimard

Seconded By Michel Talbot

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

3. Declaration of pecuniary interests (none)

4. Adoption of the minutes (none)

5. Planner's Statement

The planner's statement is presented.

6. Deferred Items

6.1 Official Plan Amendment no. 13 - Secondary plan

Marie-Ève Bélanger presents an update in regards to this matter, further to September 5 meeting.

Mr. Marc Daignault, 3051 Lemay Circle, presents the additional comments of Sancore Development Inc (7075863 Canada Inc) regarding this amendment and gives a document regarding this matter.

RECOMMENDATION AME2019-23

Moved by Michel Levert

Seconded By Guy Desjardins

THAT the Planning Committee recommends to Council the adoption of By-law 2019-72, being the Amendment No. 13 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland (Secondary Plan for the Expansion Lands).

CARRIED

7. Presentations / Reports (none)

8. Other Items (none)

9. Adjournment

The meeting is adjourned at 7:19 pm.

Mario Zanth, President

Maryse St-Pierre, Deputy Clerk



**CORPORATION DE LA
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND
PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT**

le 9 octobre 2019
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Mario Zanth, président
Guy Desjardins, maire (ex-officio)
Carl Grimard, conseiller quartier 3
Michel Levert, conseiller Quartier 7
Helen Collier, directrice générale
Maryse St-Pierre, greffière adjointe
Michel Talbot, membre

ABSENT: Sylvie Lalonde, membre

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h.

2. Adoption de l'ordre du jour

RECOMMANDATION AME2019-22

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Michel Talbot

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE

3. Déclaration d'intérêts pécuniaires (aucune)

4. Adoption des procès-verbaux (aucune)

5. Énoncé de l'urbaniste

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

6. Items différés

6.1 Amendement no. 13 au plan officiel - plan secondaire

Marie-Ève Bélanger présente une mise à jour du dossier faisant suite à la réunion du 5 septembre.

M. Marc Daignault, 3051 Cercle Lemay, fait part des commentaires additionnels de Sancore Development Inc (7075863 Canada Inc.) concernant cet amendement et remet un document à cet effet.

RECOMMANDATION AME2019-23

Proposée par Michel Levert

Appuyée par Guy Desjardins

QUE le comité d'aménagement recommande au conseil l'adoption du règlement 2019-72, soit l'amendement no. 13 au Plan Officiel de la Cité de Clarence-Rockland (plan secondaire).

ADOPTÉE

7. Présentations / Rapports (aucun)

8. Autres items (aucun)

9. Ajournement

La réunion est ajournée à 19h19.

Mario Zanth, Président

Maryse St-Pierre, Greffière adjointe



**CORPORATION OF THE
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND
PLANNING COMMITTEE MEETING MINUTES**

January 15, 2020
Council Chambers
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRESENT: Mario Zanth, President
 Guy Desjardins, Mayor (ex-officio)
 Carl Grimard, Councillor Ward 3
 Michel Levert, Councillor Ward 7
 Helen Collier, Chief Administrative Officer
 Michel Talbot, Member
 Sylvie Lalonde, Member
 Maryse St-Pierre, Deputy Clerk

1. Opening of the meeting

The President opens the meeting at 7:00 pm.

2. Adoption of the agenda

RECOMMENDATION AME2020-01

Moved by Carl Grimard

Seconded By Guy Desjardins

THAT the agenda be adopted as presented.

CARRIED

3. Declaration of pecuniary interests (none)

4. Adoption of the minutes (none)

5. Planner's Statement

The planner's statement is presented.

6. Deferred Items (none)

7. Presentations / Reports

7.1 Zoning By-law 2016-10 – Technical Anomalies and Major amendments

a. Presentation

Marie-Ève Bélanger presents the technical anomalies and amendments proposed for Zoning By-Law 2016-10.

b. Committee/Public Comments

Further to questions, Mrs. Bélanger explains that only the addition of the definition of "short term rental" such as Airbnb will be suggested. She adds that many restrictions should be considered before including it in the zoning by-law.

Further to questions, Julian Lenhart explains that the requirement of 45.1 meters will be corrected in order to correspond to the safe zone instead of the 100 years line, as indicated in the current by-law.

Further to questions, Julian Lenhart explains that he needs to follow-up with Protective Services in order to discuss how the City will manage the containers.

Further to questions, Mrs. Bélanger explains that the Zoning By-Law does not include regulations regarding tiny houses and that they are currently under the jurisdiction of the Construction Department.

Further to questions, Mrs. Bélanger explains that the cannabis cultivation is authorized in the agricultural zones.

c. Recommendation

RECOMMENDATION AME2020-02

Moved by Carl Grimard

Seconded By Guy Desjardins

THAT the Planning Committee recommends to Council to approve the proposed amendments to the Zoning By-law 2016-10 of the City of Clarence-Rockland, in order to resolve technical anomalies and make certain additions and major changes in the by-law and maps as detailed in Report No. AMÉ-20-01-R.

CARRIED

8. **Other Items** (none)

9. **Adjournment**

The meeting is adjourned at 7:44 pm.

Mario Zanth, President

Maryse St-Pierre, Deputy Clerk



**CORPORATION DE LA
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND
PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT**

le 15 janvier 2020
Salle du Conseil
415 rue Lemay Street, Clarence Creek, Ont.

PRÉSENT: Mario Zanth, Président
Guy Desjardins, Maire (ex-officio)
Carl Grimard, Conseiller quartier 3
Michel Levert, Conseiller quartier 7
Helen Collier, Directrice générale
Michel Talbot, Membre
Sylvie Lalonde, Membre
Maryse St-Pierre, Greffière adjointe

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h.

2. Adoption de l'ordre du jour

RECOMMANDATION AME2020-01

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Guy Desjardins

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE

3. Déclaration d'intérêts pécuniaires (aucune)

4. Adoption des procès-verbaux (aucun)

5. Énoncé de l'urbaniste

L'énoncé de l'urbaniste est présenté.

6. Items différés (aucun)

7. Présentations / Rapports

7.1 Règlement de zonage 2016-10 – Anomalies techniques et modifications majeures

a. Présentation

Marie-Ève Bélanger présente les anomalies techniques et modifications proposées au règlement de zonage 2016-10.

b. Commentaires du comité/public

Suite aux questions, Mme Bélanger explique que seul l'ajout de la définition des locations à courte durée de type Airbnb est suggéré pour l'instant. Elle ajoute que plusieurs restrictions sont à être évaluées avant de les inclure dans le règlement de zonage.

Suite aux questions, Julian Lenhart explique que l'exigence de 45.1 mètres sera corrigée afin de correspondre à la zone de sécurité au lieu de la ligne de 100 ans, tel qu'il est indiqué dans le règlement actuel.

Suite aux questions, Julian Lenhart explique qu'il devra faire un suivi avec le service de la Protection afin de discuter de comment la Cité fera la gestion des conteneurs.

Suite aux questions, Mme Bélanger explique que le règlement de zonage ne prévoit rien concernant les mini-maisons et que celles-ci sont présentement assujetties au département de la construction.

Suite aux questions, Mme Bélanger explique que la culture du cannabis est autorisée dans les zones agricoles.

c. Recommandation

RECOMMANDATION AME2020-02

Proposée par Carl Grimard

Appuyée par Guy Desjardins

QUE le comité d'aménagement recommande au conseil d'approuver les modifications au Règlement de zonage 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland, afin de régler certaines anomalies techniques ainsi que faire des ajouts et des changements majeurs dans le texte et les cartes du règlement ainsi que d'y apporter certaines corrections telles qu'elles sont décrites dans le Rapport no. AMÉ-20-01-R.

ADOPTÉE

8. Autres items (aucun)

9. Ajournement

La réunion est ajournée à 19h44.

Mario Zanth, Président

Maryse St-Pierre, Greffière adjointe



Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement





Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Toute personne présente peut soumettre ses observations et ses commentaires sur les présentes propositions d'ébauche de plan de lotissement ou de la modification au plan officiel ou de la modification au règlement de zonage.
- Toute personne peut obtenir des renseignements sur la ou les présentes demandes en s'adressant au Département d'infrastructure et de l'aménagement du territoire de la Cité de Clarence-Rockland, au 1560 rue Laurier à Rockland (édifice de l'Hôtel de ville) aux heures habituelles de bureau, soit de 8h30 à 16h30 du lundi au vendredi.
- Anyone present at the meeting may submit their concerns or comments in respect to the proposed draft plan of subdivision or to the Official Plan amendment or to the Zoning By-Law amendment.
- Anyone may obtain additional information relating to the present requests by contacting the Infrastructure and Planning Department at the City Hall, located at 1560 Laurier Street in Rockland, between 8:30 A.M. and 4:30 P.M., from Monday to Friday.





Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de du conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, mais que la personne ou l'organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland avant l'adoption du règlement municipal ou du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.
- If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland to the Local Planning Appeal Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to Corporation of the City of Clarence-Rockland before the by-law is passed or the approval of a Draft plan of Subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision.





Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland avant l'adoption du règlement municipal ou du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie le Tribunal d'appel de l'aménagement local à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.
- If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, or make written submissions to Corporation of the City of Clarence-Rockland before the by-law is passed or the Draft Plan of Subdivision is approved, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.





Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- SI VOUS DÉSIREZ être avisé(e) de la décision de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland relativement au présent plan de lotissement proposé ou de la décision relativement à l'amendement au plan officiel ou au règlement de zonage proposé, vous devez présenter une demande écrite à la: Greffière, Cité de Clarence-Rockland, 1560 rue Laurier, Rockland (Ontario) K4K 1P7.
- IF YOU WISH to be notified of the decision of the Corporation of the City of Clarence-Rockland in respect of the proposed plan of subdivision or of the decision in respect of the proposed Official Plan or Zoning Amendment, you must make a written request addressed to the Clerk, City of Clarence-Rockland, 1560 Laurier Street, Rockland, Ontario K4K 1P7.





Énoncé de l'urbaniste / Planner's Statement

- Une personne ou un organisme public dispose d'un délai de 20 jours pour interjeter appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local (TAAL) suite à l'envoi de l'avis d'adoption. Pour ce faire, la personne ou l'organisme public doit déposer à la Cité un avis d'appel qui explique son opposition au règlement municipal, les motifs à l'appui de son appel, en plus de payer les droits prescrits.
- A person or public body may submit an appeal within 20 days of the receipt of the notice of adoption before the Local Planning Appeal Tribunal (LPAT). However, the person or public body has to file an appeal with the City explaining the reasons supporting the objection to the by-law in addition to paying the required fees.





RAPPORT N° AMÉ-20-06-R

Date	07/02/2020
Soumis par	Claire Lemay
Objet	Modification au Règlement de Zonage et au Plan officiel de l'aire urbaine – 892-920-940 rue St-Jean – Mario Meloche & Suzanne Meloche
# du dossier	D-09-90 & D-14-530

1) **NATURE / OBJECTIF :**

Le but de ce rapport est de présenter une demande de modification au Plan officiel et une demande de modification au Règlement de zonage 2016-10 soumise par Mario Meloche et Suzanne Meloche, propriétaires de Rockland Marine, pour les terrains situés au 892, 920 et 940 rue St-Jean à Rockland.

2) **DIRECTIVE/POLITIQUE ANTÉCÉDENTE :**
S/O

3) **RECOMMANDATION DU SERVICE:**

WHEREAS the proposed Amendment No. 14 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and is consistent with the Provincial Policy statement; and

WHEREAS the proposed modification to the Zoning By-law 2016-10 will be in conformity with the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland and with the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell once the concurrent Official Plan Amendment has been approved and is consistent with the Provincial Policy Statement;

THAT the Planning Committee recommend to Council the approval of a by-law to adopt Amendment No. 14 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland in order to modify the land use designation of the properties located at 892, 920 and 940 St-Jean Street in Rockland to a "Service Commercial" designation and to add a special exception policy to permit the existing single detached dwellings; and

THAT the Planning Committee recommend to Council the approval of a by-law to amend the Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category of the properties located at 892, 920 and 940 St-Jean Street in Rockland from "Urban Residential First Density (R1) Zone" and "Local Commercial – Exception 6 (CL-6) Zone" to "General Commercial – Exception 22 (CG-22) Zone" in order to render the

existing uses, buildings, and structures legal and in conformity with the by-law.

ATTENDU QUE l'amendement No. 14 au Plan officiel proposée est conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell et est conforme à la Déclaration de principes provinciale; et

ATTENDU QUE la modification proposée au Règlement de zonage 2016-10 sera en conformité au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland et au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell lorsque l'amendement concourante au Plan officiel sera approuvé et est conforme à la Déclaration de principes provinciale;

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil municipal l'approbation d'un règlement afin d'adopter l'amendement numéro 14 au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland afin de modifier l'affectation du sol des terrains situés au 892, 920 et 940 rue St-Jean à Rockland à « Commerce de services » et afin d'ajouter une politique d'exception spéciale afin de permettre les habitations détachées existantes; et

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil municipal l'approbation d'un règlement modifiant le Règlement de zonage 2016-10 afin de changer la catégorie de zonage des terrains visés de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » et « Zone de commerces locaux – Exception 6 (CL-6) » à « Commerciale générale – exception 22 (CG-22) » afin de rendre les usages et bâtiments légaux et en conformité avec le règlement.

4) **HISTORIQUE :**

Rockland Marine and Equipment (anciennement *Rockland Farm*) est une entreprise familiale locale qui existe depuis 1964 sur la rue St-Jean à Rockland. Les activités principales de l'entreprise consistent de la vente, location, et réparation de véhicules motorisés, spécifiquement des bateaux, motoneiges, et VTT, ainsi que la vente et réparation des outils et d'équipements. L'entreprise a grandi au cours des années et les propriétaires ont dû acheté les terrains avoisinants afin d'avoir plus d'espace pour l'entreposage.

Les maisons situées au 892 rue St-Jean et au 940 rue St-Jean ont été achetées pour l'expansion de *Rockland Marine* et leurs cours arrières sont utilisées pour l'entreposage de bateaux, VTT, et autres équipements. Une remise fut construite sans permis récemment sur l'un de ces deux terrains. Le bâtiment principal de l'entreprise est situé sur deux terrains, avec numéro civique 920 rue St-Jean, entre les deux maisons. Tous ces quatre terrains, décrits comme étant les

parties 1, 2, 3, et 4 sur le plan 50R-349, sont les terrains visés par les présentes demandes.

Les propriétaires de *Rockland Marine*, Mario Meloche et Suzanne Meloche ont rencontré le personnel du Département d'infrastructures et aménagement du territoire afin de régler la situation et commencer les démarches pour rendre les terrains en conformité avec le règlement de zonage pour pouvoir obtenir un permis de construction pour le bâtiment accessoire qui fut érigé sans permis et pour un ajout proposé au bâtiment principal.

Un plan d'arpentage des terrains fut préparé par Arpentages Dutrisac afin de déterminer la distance des lignes de propriété aux bâtiments existants sur les terrains. Les propriétaires ont l'intention de soumettre une demande d'approbation de Plan d'implantation si leurs demandes de modification au Règlement de zonage et au Plan officiel sont approuvées.

5) **DISCUSSION :**

Les terrains visés par la demande sont situés dans l'aire urbaine de Rockland, ayant façade sur la rue St-Jean (chemin du Comté numéro 21).

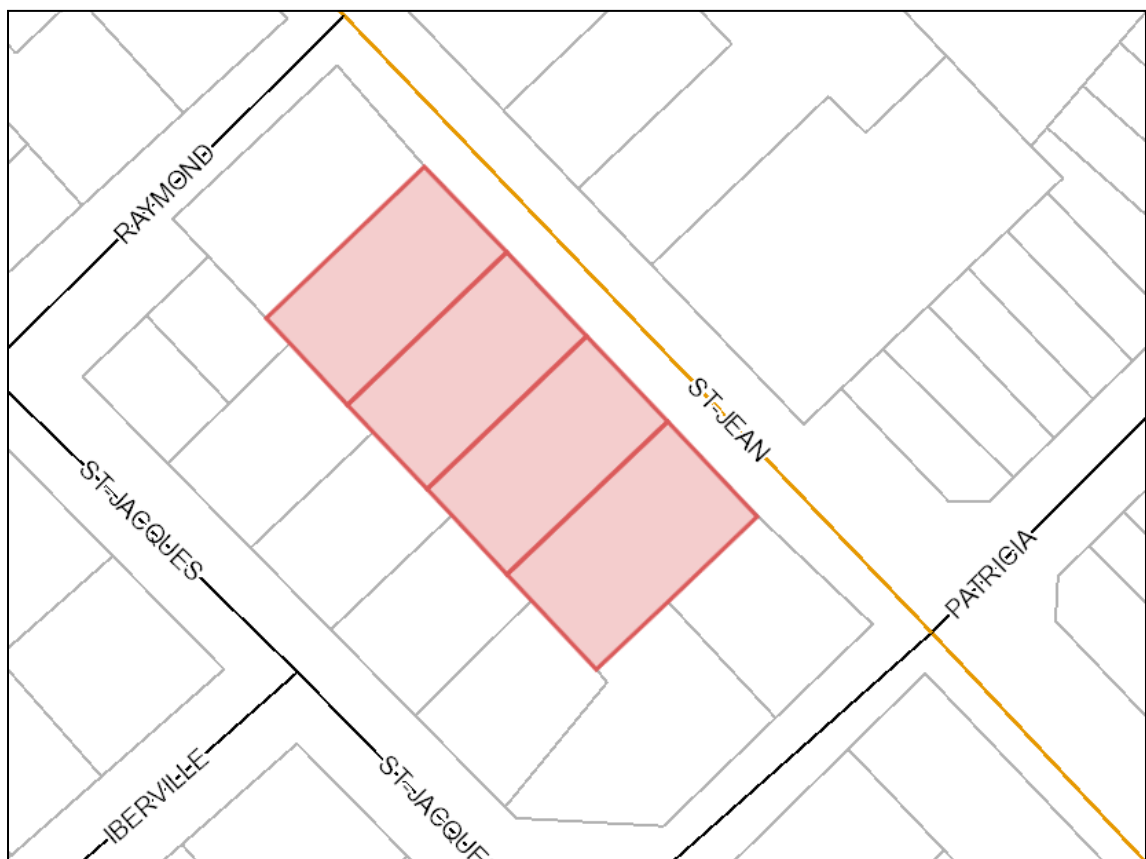


Figure 1 : Carte index (les terrains visés sont en rouge)

Déclaration de principes provinciale

Les terrains visés sont situés à l'intérieure d'une zone de peuplement (l'aire urbaine de Rockland). Selon l'article 1.3.2 de la Déclaration de principes provinciale (DPP), les zones d'emploi doivent être protégées pour des utilisations actuelles et futurs. Les zones d'emploi devraient être situées à proximité des installations et couloirs majeurs de circulation des marchandises. Il n'y a aucun port, aéroport, chemin de fer, ni autoroute interprovinciale dans la Cité de Clarence-Rockland, alors l'emplacement d'une entreprise locale sur un chemin de Comté est préférable dans ce contexte. La rue St-Jean est désignée comme un chemin collecteur mineur selon le Plan officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell et selon le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Plan Officiel des Comtés Unis de Prescott et Russell

Les terrains visés sont situés dans l'aire urbaine de Rockland. Le Plan officiel des Comtés Unis permet des utilisations commerciales tel que la vente de détail, la vente et réparation des véhicules, et les ateliers d'artisanat. L'article 2.2.8 du Plan officiel stipule que les municipalités locales doivent permettre une variété d'utilisations commerciales dans l'aire urbaine. Ces utilisations doivent être compatibles avec la communauté qui les entourent. Ces utilisations sont sujettes au processus de contrôle de plan d'implantation. L'article 6.9.2 du Plan officiel exige que les municipalités locales font tout effort afin de prévenir ou minimiser des futurs conflits entre des utilisations incompatibles. Spécifiquement, les lignes directrices du ministère de l'environnement, conservation et parcs sont cités. Ces lignes directrices ne s'appliquent pas à la présente situation ou aux présentes demandes. Des éléments tels des clôtures ou aménagements paysagers sont encourager. Ces éléments seront révisés en plus de détail lors de la révision de la demande d'approbation du plan d'implantation.

De plus, l'article 7.4.4 énumère les critères d'évaluation que les conseils municipaux locaux doivent utiliser pour évaluer les demandes de modifications au Règlement de zonage et Contrôle de plan d'implantation. Ces critères incluent :

- Accès sécuritaire à un chemin de Comté ou rue locale
- Fournir un montant adéquat de stationnement hors-rue
- Accès accessible aux bâtiments et stationnement accessible
- Accès pour véhicules d'urgence
- Disponibilité des services municipaux
- Gestion des eaux pluviales
- Zones tampon et écrans pour de l'entreposage extérieur, incluant des aménagements paysagers

- Illumination, enseignes et annonces, protection de l'environnement et du patrimoine, etc.

Le personnel regardera plus en détail les questions d'accès, de sécurité, et de stationnement lors de la révision de la demande de plan d'implantation afin de s'assurer le plus possible que le site est aménagé d'une manière sécuritaire et accessible. Une grande partie de la cour avant des terrains décrits comme étant les parties 2 et 3 sur le Plan 50R-349 (situé au milieu des 4 terrains) est pavé et utilisé comme aire de stationnement, entrée et place de chargement de façon polyvalente. Ceci pourrait engendrer de la confusion et des dangers potentiels pour les clients ainsi que pour les véhicules passant sur la rue St-Jean.

Les services d'eau et d'égouts sanitaire municipaux sont déjà connectés aux bâtiments principaux sur le terrain. Il existe un drain municipal souterrain qui longe le long de la ligne de propriété arrière des terrains visés. Lors de la révision de la demande de plan d'implantation, il sera nécessaire de localiser le tuyau de ce drain et de faire enregistrer une servitude pour donner accès à la municipalité pour l'entretien de ce drain.

Les terrains visés n'ont pas de zone tampon ou aménagement paysager pour faire une séparation entre l'entreposage extérieur et les usages résidentiels adjacents. Il y a une haie de cèdre qui longe la majorité de la ligne de propriété arrière ainsi que celui au sud et il existe des clôtures le long des autres lignes de propriété. L'installation et l'entretien de haies et de clôtures opaques sera inclus dans la future entente de plan d'implantation pour le site.

Puisque le site est déjà développé et les présentes demandes visent simplement à rendre les usages et bâtiments légaux et conformes, les options pour l'ajout d'une zone tampon ou de réaménager l'aire de stationnement pour améliorer la sécurité de l'accès à la rue St-Jean sont très limitées. La solution idéale serait que l'entreprise s'établisse sur un plus grand site où il serait possible de s'assurer que tous les enjeux de sécurité, accessibilité et compatibilité peuvent être adressés. Les propriétaires indiquent qu'il n'existe pas de terrains commerciaux disponibles pour un tel développement à Rockland qui combleraient les besoins de cette entreprise. Il est donc nécessaire de faire ce qui est dans la mesure du possible afin d'améliorer le site actuel, étant donné les contraintes.

Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland

Les terrains visés sont présentement situés sous l'affectation du sol « Résidentiel à faible densité ». Ceci permet des utilisations commerciales limitées à « des petits commerces de quartier et petits dépanneurs, qui ont pour but d'accommoder les résidents du

quartier », selon les politiques de l'article 5.6.2.2 du Plan officiel. Ces commerces doivent être situés sur une route collectrice, et doivent « bien s'inscrire dans l'ensemble existant du voisinage ». L'entreprise actuel dessert des clients de la région d'Ottawa, de Clarence-Rockland ainsi qu'ailleurs dans Prescott-Russell. Ce n'est donc pas un commerce local.

La demande a pour but de modifier l'affectation du sol des terrains visés de « Résidentielle à faible densité » à un « Commerce de services » ainsi que d'ajouter une politique d'exception spéciale afin de permettre les maisons détachées existantes. L'affectation du sol « Commerce de services » permet des utilisations commerciales « destinée à combler les besoins des résidents de Rockland et de la région avoisinante ». L'article 5.2.1 énumère les usages permis et stipule :

« Les usages liés au commerce automobile, y compris les stations-services, les postes d'essence, les dépanneurs, les ateliers d'entretien, les vendeurs de pièces automobiles, les centres de vente et de service automobile, et autres usages semblables seront autorisés, sous réserve des dispositions de l'article 5.2.2. »

L'article 5.22 inclut les politiques pour cette affectation du sol. Notamment, les politiques suivantes s'appliquent à cette demande :

« 2. Lorsqu'une zone autorisée de commerce de services, y compris un usage commercial automobile est adjacent à une zone résidentielle existante ou à des terrains désignés résidentiels, des zones tampons, des écrans et des aménagements paysagers adéquats devront être aménagés afin d'atténuer d'éventuelles répercussions attribuables au bruit, à l'éclairage, à la fumée et à d'autres nuisances. Des études supplémentaires peuvent être exigées en vue de déterminer quelles mesures d'atténuation devraient être prises à l'égard d'éventuels contaminants tels que l'huile, le gaz et les produits chimiques. [...]

7. L'impact visuel de l'entreposage extérieur ou le stationnement sur les usages adjacents et de la rue sera minimisé par des moyens appropriés.

8. Les usages commerciaux de services et les usages commerciaux automobiles sont assujettis au processus de réglementation des plans d'implantation. »

Les zones tampon est les mesures d'atténuation nécessaires (et possibles) seront déterminées lors de la révision d'une demande de plan d'implantation pour les terrains visés. Les options pour ajouter des mesures d'atténuation, zones tampons ou aménagements paysagers seront limités vu que les bâtiments et structures, ainsi que

l'aire d'entreposage extérieure sont déjà existant sur les terrains depuis plusieurs années.

Règlement de Zonage 2016-10

Les terrains visés sont zonées « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » et « Zone de commerces locaux – exception 6 (CL-6) ». La zone R1 permet des maisons unifamiliales. Les utilisations existantes d'entreposage extérieur commerciale ne sont pas permise. La zone CL-6 permet un atelier de réparations de petits moteurs et vente d'équipement ainsi qu'un commerce de détail et autres usages qui sont généralement permis dans la zone CL. Ces utilisations permises ne comprennent pas toutes les activités qui ont lieu sur les terrains visés.

La modification proposée aurait pour effet de modifier la catégorie de zonage des propriétés en question, de « Zone Résidentielle Urbaine de Densité 1 (R1) » et « Zone de commerces locaux – Exception 6 (CL-6) » à « Zone commerciale générale – Exception 22 (CG-22) » ainsi que d'ajouter les dispositions de la zone CG-22 afin de rendre légaux et conformes les bâtiments et structures existantes et de permettre les utilisations existantes de concessionnaire automobile, centre de location de véhicules motorisés, atelier de réparations, atelier de réparations de véhicules motorisés et entreposage à l'extérieure ainsi que des maisons détachées. Spécifiquement, les utilisations de la zone Commerciale Générale (CG) seraient permises, ainsi que les utilisations additionnelles suivantes : entreposage à l'extérieure, atelier de réparation, et deux habitations isolées total sur l'ensemble des terrains.

La clause suivante serait ajoutée aux dispositions de la zone d'exception spéciale : « Aux fins d'interprétation et d'application des exigences de zonage, les terrains zonés CG-22 sont considérés comme un seul lot. »

En plus, selon la modification proposée, les marges de recul de la zone CG serait modifiées afin de permettre :

- Une cour arrière minimale de 1,0m (comparée à 0m minimum dans la zone CG avec une augmentation à 4,5m minimum si la ligne de lot arrière est contiguë à un lot dans une zone résidentielle),
- Une cour latérale minimale de 1,0m (comparée à 0m minimum dans la zone CG avec une augmentation à 3,0m pour une ligne de lot latérale intérieure contiguë à un lot dans une zone résidentielle),
- Une marge de recul de 1,0m de la ligne de lot arrière et de la ligne de lot intérieure latérale pour bâtiments et structures accessoires, et

- Aucune zone tampon paysagée et aucun recouvrement paysager minimum.

Ces distances et dispositions spéciales proposées reflètent les distances actuelles (entre 1.17m et 1.49m) des bâtiments aux lignes de lots latérales et arrière, tels que mesuré par Arpentages Dutrisac en Septembre 2019. La cour en avant de la zone CG (minimum de 2.0m avec services municipaux complets) s'appliquerait. Un élargissement de la rue St-Jean sera une des conditions des Comtés unis à ajouter à l'approbation du plan d'implantation. Selon le plan d'Arpentages Dutrisac, les bâtiments sont à une distance d'environ 7m à 9m de la ligne de lot qui longe la rue St-Jean.

Conclusions

Les modifications proposées sont en conformité avec la DPP et le Plan officiel des Comtés unis. Les modifications proposées au règlement de zonage se conforme en majorité au Plan officiel de l'aire urbaine une fois que l'amendement concourante à ce Plan sera approuvé et en vigueur.

Les modifications proposées aux marges de recul latérales et arrières des terrains visés ainsi que l'élimination des exigences de zone tampon paysagée et aménagement paysager auront l'effet de réduire la zone tampon requise entre l'usage commercial et les résidences avoisinantes. Ceci n'est pas en conformité avec les politiques du Plan officiel de l'aire urbaine et le Plan officiel des Comtés unis qui exigent des zones tampons, des écrans et des aménagements paysagers ainsi que de minimiser la visibilité de la rue de l'entreposage à l'extérieure. Des possibilités de s'assurer un tampon entre les usages commerciaux et les terrains résidentiels avoisinantes seront déterminés lors de la révision de la demande de plan d'implantation. Il existe présentement une haie de cèdre et des clôtures le long des lignes de lot arrières et latérales. Lors de la rédaction d'une entente de plan d'implantation, des clauses pourront être ajoutés afin de s'assurer qu'un écran (soit une haie ou une clôture) soit toujours installé le long des lignes de lot qui entourent les aires d'entreposage à l'extérieure adjacent à des lots résidentiels. Ces mesures devraient rendre le site en conformité avec les exigences des politiques du Plan officiel de l'aire urbaine dans la mesure du possible, étant donné que le site est déjà développé.

Il faut toutefois considérer le fait que cette entreprise existe, sous une forme ou un autre, à ce même emplacement depuis plus que 50 ans, alors les opportunités pour de nouveaux conflits entre l'entreprise et les voisins sont épuisés depuis longtemps; tout nouveau propriétaire d'un des terrains résidentiels adjacent aux terrains visés sera conscient de l'existence de l'entreprise. Aucun nouveau développement ou nouvel usage sont proposés, seulement un ajout mineur à un bâtiment existant.

6) **CONSULTATION :**

Un avis fut envoyé aux propriétaires des terrains dans un rayon de 120m des terrains visés et un avis fut installé sur le terrain le 12 février 2020. Un avis fut également envoyé aux agences le 12 février 2020. La réunion publique du Comité d'aménagement le 4 mars servira pour recueillir les commentaires du public.

7) **RECOMMANDATION OU COMMENTAIRES DES AGENCES ET DES AUTRES SERVICES :**

COMMENTAIRES DES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL :

Nous comprenons que l'intention de cette demande vise à reconnaître un usage existant qui est protégé que par des droits acquis donc pas reconnus au Plan officiel de l'aire urbaine de Clarence-Rockland ainsi qu'au règlement de zonage. Nous souhaitons vous indiquer que le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell stipule des politiques concernant la compatibilité entre certains types d'usages, voici les chapitres : 2.2.8 Commercial Policies; 6.9.2 Incompatible Land Uses; et 7.4.4 Development Criteria. L'usage actuel en est un commercial avec entreposage extérieur. Ces terrains commerciaux sont entourés de maisons résidentielles. Il est donc important de considérer l'aspect de compatibilité d'usages dans cette proposition.

Nous comprenons que la Cité exigera une entente de plan d'implantation pour ce site. Nous avons donc la condition suivante :

1. Qu'un acte de cession pour l'emprise du chemin longeant la partie des terrains le long du chemin de Comté numéro 21 (rue St-Jean) soit transféré sans frais et sans encombre à la Corporation des Comtés unis de Prescott et Russell pour la somme de 2.00 \$ pour que l'emprise du côté ouest de ce même chemin soit élargie de façon à atteindre 13.0 mètres de largeur (moitié de l'emprise minimale) du centre du chemin.

Également, nous offrons le commentaire suivant : Nous avons noté que le 'Rockland Municipal Drain' passe le long de ces terrains. Nous vous recommandons donc de prendre la portion de terrain nécessaire pour une servitude de drainage pour servir ce drain municipal si ce n'est pas déjà fait.

COMMENTAIRES DES SERVICES D'INFRASTRUCTURE :

Le drain municipal qui longe le long de la ligne de propriété arrière doit être localisé et une servitude sera demandé lors du processus de plan d'implantation. Des commentaires plus détaillés seront fournis lors de la révision du plan d'implantation.

Aucune commentaire ou aucune objection n'a été reçu des services de construction, des services de protection, des services communautaires, ou des services de finance, ainsi que des agences circulés.

8) **IMPACT FINANCIER (monétaire/matériaux/etc.):**
N/A

9) **IMPLICATIONS LÉGALES :**
N/A

10) **GESTION DU RISQUE (RISK MANAGEMENT) :**
N/A

11) **IMPLICATIONS STRATÉGIQUES :**
N/A

12) **DOCUMENTS D'APPUI:**
Draft By-law 2020-XX - Modifying the Zoning By-law
Draft By-law 2020-XX Amendment No 14 to the Official Plan
Draft Amendment No 14 to the Official Plan of the Urban Area
Survey Plan Rockland Marine

RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2020-XX

Amendant le Règlement de zonage n° 2016-10

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland

Parties 1, 2, 3, 4 sur le Plan 50R-349
892, 920, 940 rue St-Jean

rédigé par

Cité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland (Ontario)
K4K 1P7
(613) 446-6022

ZONING BY-LAW NO. 2020-XX

Amending Zoning By-Law No. 2016-10

The Corporation of the City of Clarence-Rockland

Parts 1, 2, 3, 4 on Plan 50R-349
892, 920, 940 St-Jean Street

prepared by

City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7
(613) 446-6022

LA CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

RÈGLEMENT N° 2020-XX

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2016-10;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage n° 2016-10 régit l'utilisation des terrains, la construction et l'utilisation des bâtiments et structures sur le territoire de la Cité de Clarence-Rockland; et

ATTENDU QUE le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland considère qu'il est opportun d'amender le Règlement de zonage n° 2016-10, tel qu'il suit;

PAR LA PRÉSENTE, le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland donne force de loi à ce qui suit:

Article 1 : Les propriétés situées au 892, 920 et 940 rue St-Jean, étant les parties 1, 2, 3 et 4 sur le Plan 50R-349, identifiées sur la cédule "A" ci-jointe, et faisant partie du présent règlement, seront les propriétés concernées par le présent règlement.

Article 2 : La cédule « B » du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente amendée, en modifiant de « *Zone Résidentielle Urbaine de Densité 1 (R1)* », à « *Zone commerciale générale – Exception 22 (CG-22)* », et de « *Zone de commerces locaux – Exception 6 (CL-6)* », à « *Zone commerciale générale – Exception 22 (CG-22)* », tel qu'identifiée à la cédule « A » ci-jointe, et faisant partie intégrante du présent règlement.

Article 3 : L'article 7.1.3 (v) est par la présente modifiée pour lire comme suit :

« (v) CG-22, 892, 920 et 940 rue St-Jean
Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent Règlement, les terrains zonés CG-22 doivent être utilisés conformément aux dispositions ci-après :

- (i) *Utilisations additionnelles permises :*
 - *Entreposage à l'extérieure*
 - *Atelier de réparations*
 - *Deux habitations isolées total sur l'ensemble des terrains*

- (ii) *Profondeur de la cour arrière (minimum) : 1.0 m*
 - (iii) *Largeur de la cour latérale intérieure (minimum) : 1.0 m*
 - (iv) *Marge de recul de la ligne de lot arrière et de la ligne de lot intérieure latérale pour les bâtiments et structures accessoires (minimum) : 1.0 m*
 - (v) *Recouvrement paysager (minimum) : 0 %*
 - (vi) *Aucune zone tampon paysagée requise*
 - (vii) *Disposition particulière :*
- Aux fins d'interprétation et d'application des exigences de zonage, les terrains zonés CG-22 sont considérés comme un seul lot. »*

Article 4 : Sujet à l'avis d'adoption de ce règlement conformément aux dispositions de l'article 34(18) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990 tel qu'amendé, le présent règlement entrera en vigueur à la date de son adoption par le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland sous réserve des deux dispositions suivantes:

- 1) L'entrée en vigueur de l'amendement au Plan Officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland à l'égard de la même propriété; et de
- 2) L'approbation du Tribunal si un avis d'appel ou d'objection est reçu ou suite à la date limite pour le dépôt des avis d'opposition conformément à l'article 34(21) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990 tel qu'amendé.

FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE 25^{ÈME} JOUR DE MARS 2020.

Guy Desjardins, maire

Monique Ouellet, greffière

THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

BY-LAW NO. 2020-XX

BEING A BY-LAW TO AMEND ZONING BY-LAW NO. 2016-10;

WHEREAS Zoning By-Law no. 2016-10 regulates the use of land, and the use and erection of buildings and structures in the City of Clarence-Rockland; and

WHEREAS Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland considers appropriate to amend Zoning By-Law No. 2016-10, as described;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland enacts as follows:

Section 1: The property described as 892, 920 and 940 St-Jean Street in Rockland, identified on Schedule "A" attached to and forming part of this by-law shall be the lot affected by this by-law.

Section 2: Schedule "B" of Zoning By-Law No. 2016-10 is hereby amended by changing the zoning from "Urban Residential First Density (R1) Zone" **to** "General Commercial – Exception 22 (CG-22) Zone", and from "Local Commercial – Exception 6 (CL-6) Zone" **to** "General Commercial – Exception 22 (CG-22) Zone", as identified on Schedule "A" of the map attached hereto and fully integrated as part of this by-law.

Section 3: Section 7.1.3 (v) of the Zoning By-law No. 2016-10 is hereby amended to read as follows:

"(v) CG-22 892, 920 and 940 St-Jean Street

Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, the lands zoned CG-22 shall be used in accordance with the following provision(s):

- (i) Additional permitted uses :
 - Outside Storage
 - Repair Shop
 - Two single detached dwellings total for all of the properties*
- (ii) Rear yard depth (minimum) : 1.0 m*
- (iii) Interior side yard depth (minimum) : 1.0 m*
- (iv) Setback from the rear lot line and from the interior side lot line for accessory buildings and structures (minimum): 1.0 m*
- (v) Landscape coverage (minimum) : 0 %*
- (vi) No landscape buffer is required*

(vii) *Special Provisions:*

For the purpose of interpretation and application of zone requirements, the lands designated CG-22 shall be considered as one lot."

Section 4: Subject to the giving of notice of passing of this by-law, in accordance with Section 34(18) of the *Planning Act*, R.S.O. 1990 as amended, this by-law shall come into force on the date of passing by the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland subject to the following two provisions:

- 1) The coming into force of the amendment to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland with regards to the same property; and
- 2) If a notice of appeal or objection is received, the approval of the Tribunal or where no notice of appeal or objection is received, pursuant to Section 34(21) of the *Planning Act*, R.S.O. 1990 as amended.

DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS 25TH DAY OF MARCH 2020.

Guy Desjardins, Mayor

Monique Ouellet, Clerk

NOTE EXPLICATIVE

But et effet du Règlement

La propriété concernée par cette modification au Règlement de zonage n° 2016-10 est décrite comme étant les parties 1, 2, 3, et 4 sur le Plan 50R-349, soit le 892, 920 et 940 rue St-Jean.

La modification a pour objet de changer la catégorie de zonage des propriétés en question, de « *Zone Résidentielle Urbaine de Densité 1 (R1)* » et « *Zone de commerces locaux – Exception 6 (CL-6)* » à « *Zone commerciale générale – Exception 22 (CG-22)* » ainsi que d'ajouter les dispositions de la zone CG-22 afin de rendre légaux et conformes les bâtiments et structures existants et de permettre les utilisations existantes de concessionnaire automobile, centre de location de véhicules motorisés, atelier de réparations, atelier de réparations de véhicules motorisés et entreposage à l'extérieure ainsi que des maisons détachées.

Pour tous renseignements supplémentaires relativement à cette modification au Règlement de zonage n° 2016-10, veuillez communiquer avec le département d'infrastructure et d'aménagement du territoire, à l'Hôtel de Ville de la Cité de Clarence-Rockland, 1560, rue Laurier, ou par téléphone au numéro (613) 446-6022.

EXPLANATORY NOTE

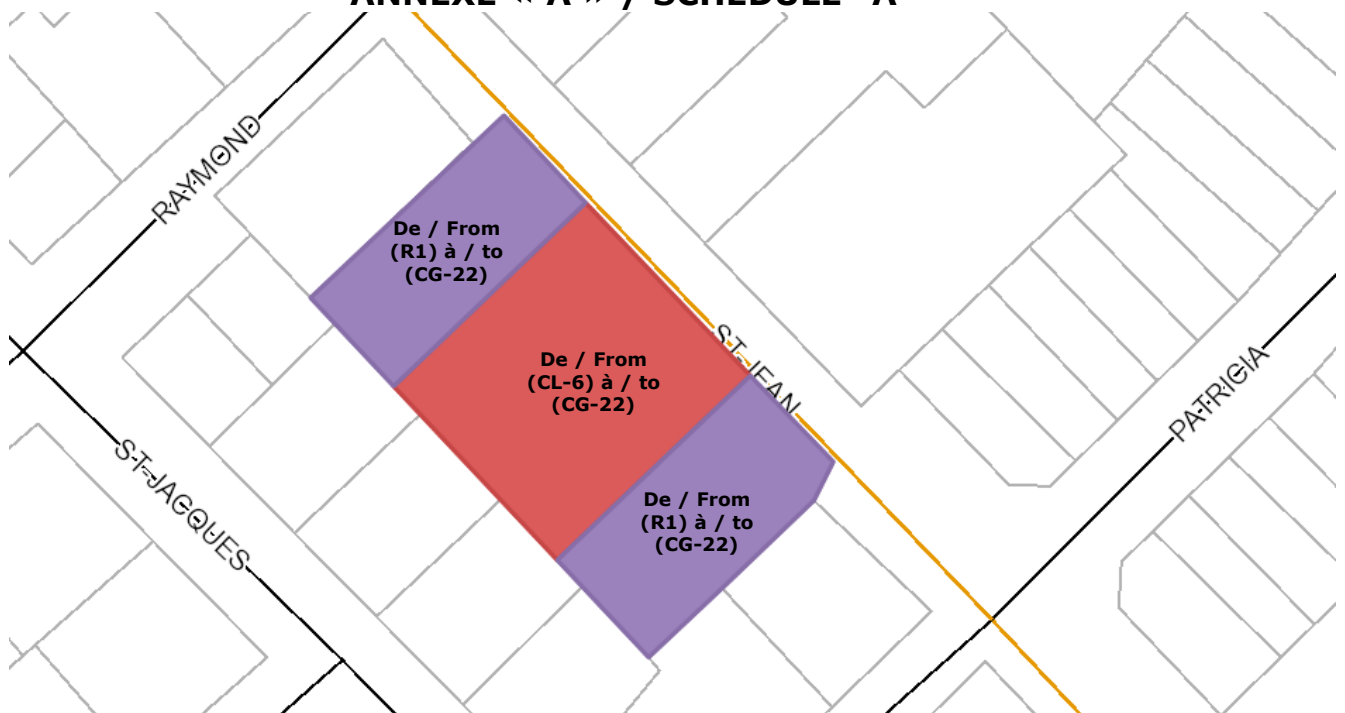
Purpose and Effect of By-Law

The property affected by this amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 is described as Parts 1, 2, 3, and 4 on Plan 50R-349, being 892, 920 and 940 St-Jean Street.

The purpose of the amendment is to change the zoning category of a portion of the affected property, from "Urban Residential First Density (R1) Zone" and "Local Commercial – Exception 6 (CL-6) Zone" to "General Commercial – Exception 22 (CG-22) Zone" as well as to add the provisions of the CG-22 zone in order to render legal and in conformity the existing buildings and structures and to permit the existing uses of repair shop, motor vehicle repair facility, motor vehicle dealership, motor vehicle rental, and outside storage as well as single detached dwellings.

For further information concerning this amendment to Zoning By-Law No. 2016-10, you can contact the Infrastructure and Planning Department at the Clarence-Rockland Town Hall, 1560 Laurier Street or by telephone at (613) 446-6022.

ANNEXE « A » / SCHEDULE "A"



 Terrains touchés par ce règlement
 Areas affected by this by-law

Changement de zonage / Zone change
 de/from R1 et/and CL-6 à/to CG-22

Certification d'authenticité
 Certificate of Authentication

Ceci constitue le plan Annexe «A» du
 Règlement de zonage n° 2020-XX,
 adopté le 25 mars 2020.

This is plan Schedule "A" to Zoning By-
 Law No. 2020-XX, passed the 25th day
 of March, 2020.

Guy Desjardins, Maire / Mayor

Plan Annexe «A» du règlement n°
 2020-XX

Schedule "A" to By-Law No. 2020-XX

Parties 1, 2, 3, et 4, plan 50R-349
 892, 920, et 940 rue St-Jean
 Parts 1, 2, 3, and 4 on Plan 50R-349
 892, 920, and 940 St-Jean Street

Cité de Clarence-Rockland City

Préparé par/prepared by
 Cité de Clarence-Rockland City
 1560, rue Laurier Street
 Rockland, Ontario K4K 1P7

Pas à l'échelle/Not to scale

Monique Ouellet, Greffière / Clerk

RÈGLEMENT N° 2020-XX

Amendant le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland

Partie du lot 27, concession 1 (O.S.)
Parties 1, 2, 3, 4 sur le Plan 50R-349
892, 920, 940 rue St-Jean

rédigé par

Cité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland (Ontario)
K4K 1P7
(613) 446-6022

BY-LAW N° 2020-XX

Amending the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland

Corporation of the City of Clarence-Rockland

Part of Lot 27, Concession 1 (O.S.)
Parts 1, 2, 3, 4 on Plan 50R-349
892, 920, 940 St-Jean Street

prepared by

City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7
(613) 446-6022

LA CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

RÈGLEMENT N° 2020-XX

RÈGLEMENT AFIN D'ADOPTER L'AMENDEMENT N° 14 AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE URBAINE DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND;

RÉF: Amendement numéro 14 au Plan officiel conformément aux dispositions de l'article 22 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, R.S.O. 1990, tel qu'amendé.

ATTENDU QUE le *Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland* a été approuvé par les Comtés unis de Prescott et Russell le 16 décembre 2013;

ET ATTENDU QUE la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland considère la demande soumise par Mario Meloche et Suzanne Meloche acceptable;

ET ATTENDU QUE l'amendement numéro 14 au *Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland* représente des bonnes pratiques d'aménagement et est en conformité avec les intentions du *Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell* et de la *Déclaration de principes provinciale*;

IL EST RÉSOLU QUE le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland donne force de loi à ce qui suit:

Article 1 : L'amendement numéro 14 au *Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland*, composé du texte explicatif et cédule ci-joint, est par la présente, adopté.

Article 2 : Conformément à l'article 17 (23) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le greffier est, par la présente, autorisé à aviser les personnes ou les organismes publics de l'adoption de cet amendement. La Cité de Clarence-Rockland entend aussi aviser et soumettre une application auprès des Comtés unis de Prescott et Russell pour l'approbation de l'amendement numéro 14 au *Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland*.

Article 3 : Ce règlement entrera en vigueur et prendra effet le jour de son adoption finale.

FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE 25^{ième} JOUR DE MARS, 2020.

Guy Desjardins, Maire

Monique Ouellet, greffière

THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

BY-LAW NO. 2020-XX

BEING A BY-LAW TO ADOPT AMENDMENT NO. 14 TO THE *OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND*;

REF: Official Plan Amendment No. 14 pursuant to Section 22 of the *Planning Act*, R.S.O. 1990, as amended.

WHEREAS the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland* has been approved by the United Counties of Prescott and Russell on December 16th, 2013;

AND WHEREAS the Corporation of the City of Clarence-Rockland considers the request made by Mario Meloche and Suzanne Meloche suitable;

AND WHEREAS Amendment No. 14 to the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland* represents good planning and conforms with the intent of the *United Counties of Prescott and Russell Official Plan* and the *Provincial Policy Statement*;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland enacts as follows:

Section 1: Amendment No. 14 to the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland*, consisting of the attached text and schedule is hereby adopted.

Section 2: In accordance to Section 17 (23) of the *Planning Act*, the Clerk is hereby authorized to notify persons or public bodies for the adoption of the Amendment. The City of Clarence-Rockland also intends to notify and submit an application to the United Counties of Prescott and Russell for approval of Amendment No. 14 to the *Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland*.

Section 3: This By-law shall come into force and take effect on the day of the final passing thereof.

DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS 25TH DAY OF MARCH, 2020.

Guy Desjardins, Mayor

Monique Ouellet, Clerk



**AMENDEMENT NUMÉRO 14 AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE
URBAINE DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

**Préparé par
le Service de l'aménagement du territoire
de la Cité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland (Ontario)
K4K 1P7
(613) 446-6022**

Mars 2020

**AMENDMENT NUMBER 14 TO THE OFFICIAL PLAN
OF THE URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND**

**Prepared by
the Planning Department
of the City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland (Ontario)
K4K 1P7
(613) 446-6022**

March 2020

**AMENDEMENT NUMÉRO 14 AU PLAN OFFICIEL DE L’AIRE URBAINE
DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

TABLE DES MATIÈRES

CONTENU	PAGE
Partie A – Le préambule	5
But.....	5
Terrain affecté.....	5
Mise en contexte	5
 Partie B – L’amendement	 6
Déclaration préliminaire	6
Détails de l’amendement.....	6
L’exécution et l’interprétation	6
Cédule “A”	9
 Partie C – Les annexes	 10
Annexe I : Extrait de la carte de la Cité de Clarence-Rockland montrant les terrains affectés	
Annexe II : Avis de la réunion publique	

AMENDMENT NO. 14 TO THE OFFICIAL PLAN OF THE
URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

TABLE OF CONTENTS

STATEMENTS OF CONTENTS	PAGE
Part A - The Preamble	7
Purpose.....	7
Land Affected	7
Basis.....	7
Part B - The Amendment	8
Introductory Statement.....	8
Details of the Amendment	8
Implementation and Interpretation.....	8
Schedule “A”	9
Part C - The Appendices	11
Appendix I: Excerpt of City of Clarence-Rockland Base Map showing affected lands	
Appendix II: Notice of Public Meeting	

**AMENDEMENT NUMÉRO 14
AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE URBAINE
DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

PARTIE A – LE PRÉAMBULE ne fait pas partie de cet amendement.

PARTIE B – L'AMENDEMENT composé du texte et du plan suivant (identifié à la Cédule « A ») constituent l'amendement no. 14 au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

PARTIE C – LES ANNEXES, également jointes, ne font pas parties de cet amendement. Ces annexes renferment les informations pertinentes et les commentaires du public en rapport avec cet amendement.

**AMENDMENT NUMBER 14
TO THE OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA
OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND**

PART A – PREAMBULE – does not constitute part of this amendment.

PART B – AMENDMENT – consists of the following text and map (designated as Schedule “A”); it constitutes Amendment No. 14 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

PART C – APPENDICES - does not constitute part of this amendment. These appendices contain the background information and information about the public involvement associated with this amendment.

PARTIE A – LE PRÉAMBULE

But

L'amendement initié par Mario Meloche et Suzanne Meloche a pour but de permettre les utilisations existantes de concessionnaire automobile, centre de location de véhicules motorisés, atelier de réparations de véhicules motorisés et entreposage à l'extérieure ainsi que des maisons détachées.

Terrain affecté

Le terrain en question est situé sur les parties 1, 2, 3, et 4 sur le Plan 50R-349, soit le 892, 920 et 940 rue St-Jean. (Cédule "A").

Mise en contexte

La propriété décrite comme étant les parties 1, 2, 3, et 4 sur le Plan 50R-349, est actuellement inscrite sous l'affectation des sols «*Résidentielle à faible densité*».

La demande de modification consiste à modifier l'affectation du sol de la propriété à «*Commerce de services*».

PARTIE B : L'AMENDEMENT

Déclaration préliminaire

Toute cette partie du document intitulée **Partie B – L'amendement**, composé du texte suivant et de la carte apparaissant sur la Cédule « A » ci-jointe, constitue l'amendement n° 14 au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

Détails de l'amendement

Le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland est amendé tel qu'illustré à la Cédule « A ».

1. Changer la désignation du terrain de “*Résidentielle à faible densité*” à “*Commerce de services*”.

L'exécution et l'interprétation

L'exécution et l'interprétation de ces amendements seront conformes aux politiques du Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland.

PART A - THE PREAMBLE

Purpose

The purpose of this amendment, which has been requested by Mario Meloche and Suzanne Meloche, is to permit the existing uses of motor vehicle dealership, motor vehicle rental, motor vehicle repair facility and outside storage as well as single detached dwellings.

Land affected

The subject land is described as Parts 1, 2, 3, and 4 on Plan 50R-349, being 892, 920 and 940 St-Jean Street. (Schedule A)

Basis

The property described as Parts 1, 2, 3, and 4 on Plan 50R-349 is currently designated «*Low Density Residential*».

The amendment consists of changing the land use designation of the property to “*Service Commercial*”.

PART B - THE AMENDMENT

Introductory Statement

All of this part of this document, entitled **PART B - THE AMENDMENT**, consisting of the following text and the attached map designated as Schedule “A”, constitutes Amendment No.14 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

Details of the amendment

The Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland is amended as shown on Schedule “A”.

1. Re-designate property from “*Low Density Residential*” to “*Service Commercial*”.

Implementation and interpretation

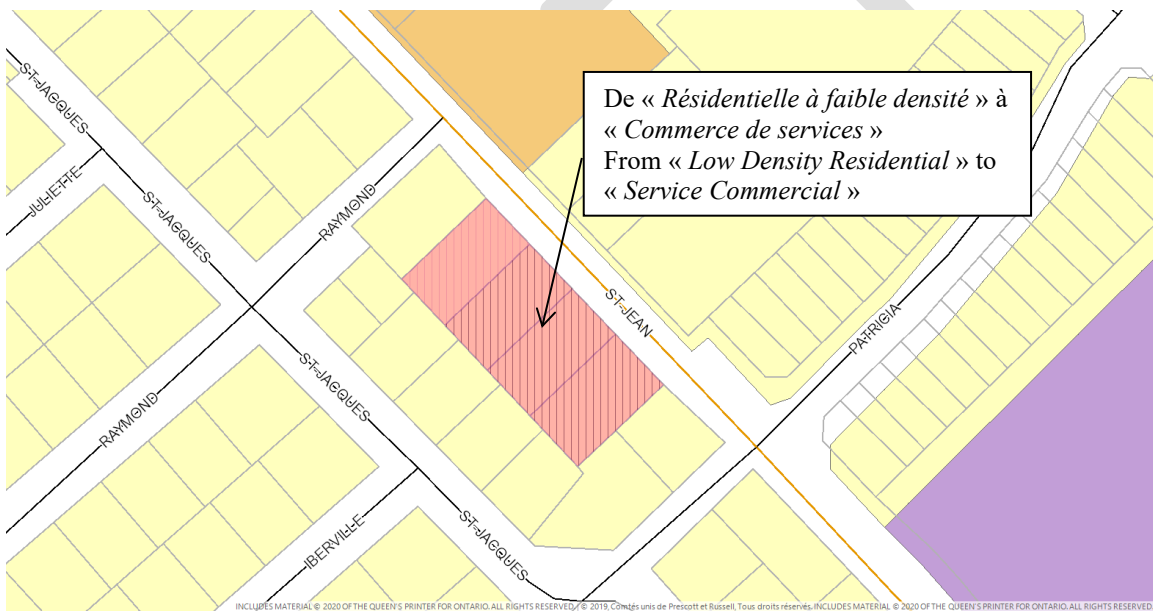
The implementation and interpretation of this amendment shall be in accordance with all other relevant policies of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

Cédule « A » / Schedule “A”
Amendement n° 14 au Plan officiel/Official Plan Amendment No. 14



Clarence-Rockland

PLAN OFFICIEL / OFFICIAL PLAN
Rockland



PARTIE C – ANNEXES

Les annexes énumérées plus bas ne font pas parties de l'Amendement n° 14 au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland. Ces annexes renferment les informations pertinentes et les commentaires du public en rapport avec cet amendement.

ANNEXE I	EXTRAIT DE LA CARTE DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND DÉMONTRANT LE TERRAIN AFFECTÉ
ANNEXE II	AVIS DE LA RÉUNION PUBLIQUE

PART C - APPENDICES

The following Appendices do not constitute part of Amendment No. 14 to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland but are included as information supporting the document and public's comments.

APPENDIX I EXCERPT OF CITY OF CLARENCE-ROCKLAND
 BASE MAP SHOWING AFFECTED LAND

APPENDIX II NOTICE OF PUBLIC MEETING

DRAFT

ANNEXE I / APPENDIX I



Terrain affecté / Affected land

ANNEXE II / APPENDIX II

NOTICE OF ACKNOWLEDGEMENT OF COMPLETED APPLICATIONS – NOTICE OF A PUBLIC MEETING CONCERNING A PROPOSED AMENDMENT TO THE OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND AND A PROPOSED AMENDMENT TO THE ZONING BY-LAW OF THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

TAKE NOTICE that the City of Clarence-Rockland has received complete applications for an amendment to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland By-law No. 2013-147 and an amendment to the City of Clarence-Rockland Zoning By-law No. 2016-10.

TAKE NOTICE that the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland will hold a public meeting on the 4th of March 2020, at 7:00 p.m. in the Council Chambers, 415 Lemay Street, Clarence Creek, to consider a proposed amendment (File No. D-09-90) to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland By-law No. 2013-147 under Section 17 of the *Planning Act*, R.S.O. 1990, as amended, and a proposed amendment (File No. D-14-530) to the City of Clarence-Rockland Zoning By-law No. 2016-10 under Section 34 of the *Planning Act*, R.S.O. 1990, as amended. The affected properties are located at 892, 920 and 940 St-Jean Street; Parts 1, 2, 3, and 4 on Plan 50R-349.

THE PROPOSED OFFICIAL PLAN AMENDMENT would change the designation of the subject land from “*Low Density Residential*” to “*Service Commercial*”.

THE PROPOSED ZONING BY-LAW AMENDMENT would change the zoning category of the property from « *Local Commercial – Exception 6 (CL-6) Zone* » and « *Urban Residential First Density (R1) Zone* » to « *General Commercial – Exception 22 (CG-22) Zone* ».

IF THE PROPOSED AMENDMENT TO THE OFFICIAL PLAN is adopted, the existing uses of motor vehicle repair facility, motor vehicle dealership, motor vehicle rental, and outside storage as well as single detached dwellings would be permitted.

IF THE PROPOSED AMENDMENT TO THE ZONING BY-LAW is approved, the existing uses of motor vehicle repair facility, motor vehicle dealership, motor vehicle rental, and outside storage as well as single detached dwellings would be permitted. The existing buildings would be legal and in conformity with the by-law with an interior side yard setback of 1.0m and a rear yard setback of 1.0m with no requirement for minimum landscape coverage or landscape buffer. The 4 lots would be considered 1 lot for zoning purposes.

The proposed zoning by-law amendment will not come into full force and effect until such time as the related amendment to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland is approved by the United Counties of Prescott & Russell.

IF YOU WISH TO BE NOTIFIED of the adoption of the proposed Official Plan Amendment, or of the refusal of the request to amend the Official Plan, you must make a written request at the address shown below.

IF A PERSON or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of the Municipal Council of the City of Clarence-Rockland to the Local Planning Appeal Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the Corporation of the City of Clarence-Rockland before the proposed official plan amendment is adopted, the person or public body is not entitled to appeal the decision.

IF A PERSON or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the Corporation of the City of Clarence-Rockland before the by-laws are passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

A COPY of the proposed official plan amendment and information and material are available to the public for inspection from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 4:30 p.m. at the City offices, 1560 Laurier Street, Rockland, or by contacting Mrs. Claire Lemay in the Infrastructure and Planning Department at (613) 446-6022 ext. 2267 or at clmay@clarence-rockland.com.

Dated at the City of Clarence-Rockland,
this 7th day of February 2020.

(SIGNED)
Clerk
City of Clarence-Rockland
1560, Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7
Tel. (613) 446-6022



**AVIS DE RÉCEPTION DE DEMANDES COMPLÈTES –
AVIS D'UNE ASSEMBLÉE PUBLIQUE CONCERNANT
UNE PROPOSITION DE MODIFICATION AU PLAN OFFICIEL DE L'AIRE URBAINE DE LA CITÉ DE
CLARENCE-ROCKLAND AINSI QU'UNE PROPOSITION DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE
ZONAGE DE LA CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND**

AVIS EST DONNÉ QUE la Cité de Clarence-Rockland a reçu une demande de modification au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland Règlement n° 2013-147 et une demande de modification au Règlement de zonage n° 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland.

AVIS EST DONNÉ QUE le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland tiendra une réunion publique le 4 mars 2020, à 19h00 à la salle du conseil municipal, 415 rue Lemay, Clarence Creek, afin de considérer une demande de modification (Dossier n° D-09-90) au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland conformément à l'article 17 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, dans sa forme modifiée et une demande de modification (Dossier n° D-14-530) au Règlement de zonage n° 2016-10 de la Cité de Clarence-Rockland conformément à l'article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, dans sa forme modifiée. La propriété concernée est située au 892, 920 et 940 rue St-Jean; Parties 1, 2, 3, et 4 sur le Plan 50R-349.

LA PROPOSITION DE MODIFICATION AU PLAN OFFICIEL aurait pour effet de modifier l'affectation de la parcelle concernée, de « *Résidentielle à faible densité* » à « *Commerce de services* ».

LA PROPOSITION DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE aurait pour effet de modifier la catégorie de zonage de la parcelle concernée de « *Zone de commerces locaux – exception 6 (CL-6)* » et « *Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1)* » à « *Zone commerciale générale – exception 22 (CG-22)* ».

SI LA PROPOSITION DE MODIFICATION AU PLAN OFFICIEL est adoptée, les utilisations existantes de concessionnaire automobile, centre de location de véhicules motorisés, atelier de réparations de véhicules motorisés et entreposage à l'extérieure ainsi que des maisons détachées seront permis.

SI LA PROPOSITION DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE est adoptée, les utilisations existantes de concessionnaire automobile, centre de location de véhicules motorisés, atelier de réparations de véhicules motorisés et entreposage à l'extérieure ainsi que des maisons détachées seront permis. Les bâtiments existants seront légaux et conformes avec une marge de recul intérieure latérale de 1.0m et une marge de recul arrière de 1.0m et aucune exigence de recouvrement paysager, ni de zone tampon paysager. Les 4 lots seront considérés comme étant 1 lot pour fins de zonage.

La modification au Règlement de zonage n'entrera pas en vigueur avant l'approbation de la demande de modification au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland par les Comtés unis de Prescott et Russell.

SI VOUS DÉSIREZ ÊTRE AVISÉ(E) de l'adoption de la modification du Plan officiel qui est proposée, ou du refus de la demande de modification au Plan officiel, vous devez présenter une demande écrite à l'adresse indiquée ci-dessous.

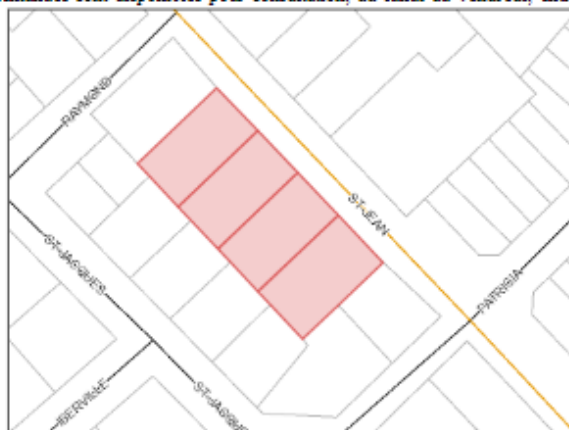
SI UNE PERSONNE ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal de la Cité de Clarence-Rockland devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, mais que la personne ou l'organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland avant l'adoption de la modification proposée au plan officiel, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

SI UNE PERSONNE ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland avant l'adoption de la modification du plan officiel qui est proposée, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

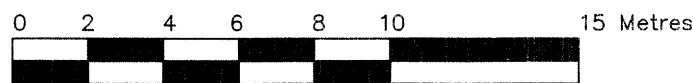
UNE COPIE de la modification proposée au Plan officiel et une copie de la modification proposée au Règlement de zonage ainsi que les renseignements et documents relatifs à ces demandes sont disponibles pour consultation, du lundi au vendredi, entre 8h30 et 16h30 aux bureaux municipaux situés au 1560, rue Laurier, Rockland, ou en communiquant avec Mme Claire Lemay au Service de l'aménagement du territoire au (613) 446-6022 poste 2267 ou au clemay@clarence-rockland.com.

**Daté à la Cité de Clarence-Rockland,
Ce 7^{ème} jour de février 2020**

(SIGNÉE)
Greffière
Cité de Clarence-Rockland
1560, Laurier Street
Rockland, Ontario K4K 1P7
Tel. (613) 446-6022



PLAN OF SURVEY OF
PARTS 1,2,3 AND 4 PLAN 50R-349 BEING
PART OF LOT 27
CONCESSION 1 (OLD SURVEY)
GEOGRAPHIC TOWNSHIP OF CLARENCE
NOW IN THE
CITY OF CLARENCE-ROCKLAND
2 0 1 9
SURVEYED BY: ARPENTAGE DUTRISAC SURVEYING INC.
SCALE 1 : 200



METRIC
DISTANCES AND COORDINATES SHOWN ON THIS PLAN ARE
IN METRES AND CAN BE CONVERTED TO FEET BY DIVIDING
BY 0.3048.

SURVEYOR'S CERTIFICATE

I CERTIFY THAT:
1. THIS SURVEY AND PLAN ARE CORRECT AND
IN ACCORDANCE WITH THE SURVEYS ACT, THE
SURVEYORS ACT, AND THE LAND TILES ACT AND
THE REGULATIONS MADE UNDER THEM.
2. THE SURVEY WAS COMPLETED ON
THE 15th DAY OF JULY, 2019
10th SEPTEMBER, 2019
DATE DENIS DUTRISAC
ONTARIO LAND SURVEYOR
ROCKLAND, ONTARIO

LEGEND

- | | | |
|---------|---------|---|
| ■ | DENOTES | SURVEY MONUMENT FOUND |
| □ | DENOTES | SURVEY MONUMENT PLANTED |
| IB | DENOTES | STANDARD IRON BAR (25mm X 120cm) |
| SSIB | DENOTES | IRON BAR (16mm X 60cm) |
| PB | DENOTES | SHORT STANDARD IRON BAR (25mm X 60cm) |
| CP | DENOTES | CONCRETE PIN |
| Ø | DENOTES | PLASTIC BAR |
| SU | DENOTES | ROUND |
| WT. | DENOTES | SOURCE UNKNOWN |
| Meas. | DENOTES | WITNESS |
| P.I.N. | DENOTES | MEASURED |
| Plan | DENOTES | PARCEL IDENTIFICATION NUMBER |
| P1 | DENOTES | PLAN 50R-349 |
| R.P. 21 | DENOTES | PLAN BY DENIS DUTRISAC, O.L.S. |
| R.P. 38 | DENOTES | DATED SEPTEMBER 29th, 2000 |
| O.L.S. | DENOTES | REGISTERED PLAN 21 |
| N° 671 | DENOTES | REGISTERED PLAN 38 |
| N° 990 | DENOTES | ONTARIO LAND SURVEYOR |
| N° 1491 | DENOTES | F.H. GOOCH, O.L.S. |
| | DENOTES | J.G. PAYETTE, O.L.S. |
| | DENOTES | DENIS DUTRISAC, O.L.S. |

ASSOCIATION OF ONTARIO
LAND SURVEYORS
PLAN SUBMISSION FORM
2089657

THIS PLAN IS NOT VALID
UNLESS IT IS AN EMBOSSED
ORIGINAL COPY
ISSUED BY THE SURVEYOR
In accordance with
Regulation 1026, Section 29(3).

DISTANCES ARE GROUND DISTANCES AND CAN BE CONVERTED TO GRID
DISTANCES BY MULTIPLYING BY THE COMBINED SCALE FACTOR OF 1.00000264.
BEARING REFERENCE:
BEARINGS SHOWN HEREON ARE NAD83 MTM (CSRS) (1997) BEARINGS AND ARE
FROM THE COMPUTED BEARING OF N66°56'05"E BETWEEN ICMS 00119883074
(N. 5021172.558 E. 354418.740) AND ICMS 00119870530 (N. 5047665.641
E. 416635.079) AND ARE REFERRED TO THE CENTRAL MERIDIAN OF LONGITUDE
76°30'W OF ZONE 9 MTM.
COORDINATE VALUES ARE TO URBAN ACCURACY IN ACCORDANCE WITH
O.REG 216/10.
POINT A NORTHING: 5045601.49 EASTING: 399266.55
POINT B NORTHING: 5045689.45 EASTING: 399180.39
POINT C NORTHING: 5045603.96 EASTING: 399229.70
CAUTION:
COORDINATES CANNOT IN THEMSELVES BE USED TO RE-ESTABLISH
CORNERS OR BOUNDARIES SHOWN ON THIS PLAN.

ADSI
Arpentage Dutrisc Surveying Inc.

ROCKLAND
PHONE: (613) 446-7101
FAX: (613) 446-7102
INDEX :
CLA-OS-1-27-61



REPORT N° AMÉ-20-09-R

Date	20/02/2020
Submitted by	Claire Lemay
Subject	Zoning By-law Amendment – 1750 Russell Rd – Hortense Lavigne
File N°	D-14-533

1) **NATURE/GOAL :**

The purpose of this report is to present a proposed amendment to the Zoning by-law 2016-10 for the property with civic address 1750 Russell Road. This proposed amendment is a condition of the provisional approval of a consent application (file number B-CR-023-2019).

2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

WHEREAS the proposed amendment to the Zoning By-law for the property described as Part of Lot 21, Concession 6, 1750 Russell Road, is consistent with the Provincial Policy Statement and conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell; and

WHEREAS the proposed amendment to the Zoning By-law is a required condition of consent application B-CR-023-2019 which received conditional approval from the Committee of Adjustment in December 2019;

THAT the Planning Committee recommends to Council the approval of a by-law amending the zoning by-law 2016-10 in order to change the zoning category of the property described as Part of Lot 21, Concession 6, 1750 Russell Road from "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 45 (RU-45) Zone" for the part to be retained, in order to prohibit residential uses on the agricultural property and to modify the zoning category of the portion of the lot including the existing dwelling (the part to be severed) from "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 55 (RU-55) Zone" in order to permit a lot with minimum 45.0m frontage.

ATTENDU QUE l'amendement proposé au Règlement de zonage pour la propriété décrite comme étant une partie du lot 21, concession 6, 1750 chemin Russell, est conforme à la Déclaration de principes provinciale et au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell; et

ATTENDU QUE l'amendement proposé au Règlement de zonage est une condition requise de la demande d'autorisation B-CR-023-2019 qui fut approuvée conditionnellement par le Comité de dérogation en décembre 2019;

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil l'approbation d'un règlement amendant le Règlement de zonage 2016-10 afin de modifier la catégorie de zonage de la propriété décrite comme étant une partie du lot 21 concession 6, 1750 chemin Russell de « Zone rurale (RU) », à « Zone rurale – Exception 45 (RU-45) » sur la partie à être retenue afin d'interdire des utilisations résidentielles sur le terrain agricole et de modifier la partie avec l'habitation existante, la partie à être détachée, de « Zone rurale (RU) », à « Zone rurale – Exception 55 (RU-55) » afin de permettre la création d'un terrain avec 45,0 m de façade minimale.

4) **BACKGROUND :**

Mrs. Hortense Lavigne, owner of the subject property, submitted an application for consent for a residence rendered surplus due to a farming consolidation in 2019. Mrs. Lavigne is the owner and resident of the house located on the property and she intends to sell the agricultural land to a local farmer and sell the house separately. The consent application obtained the provisional approval of the Committee of Adjustment on December 18th, 2019. One of the conditions of approval is that the applicant obtain a zoning by-law amendment in order to prohibit residential uses on the retained parcel and in order to reduce the minimum lot frontage to 45m for the severed parcel.

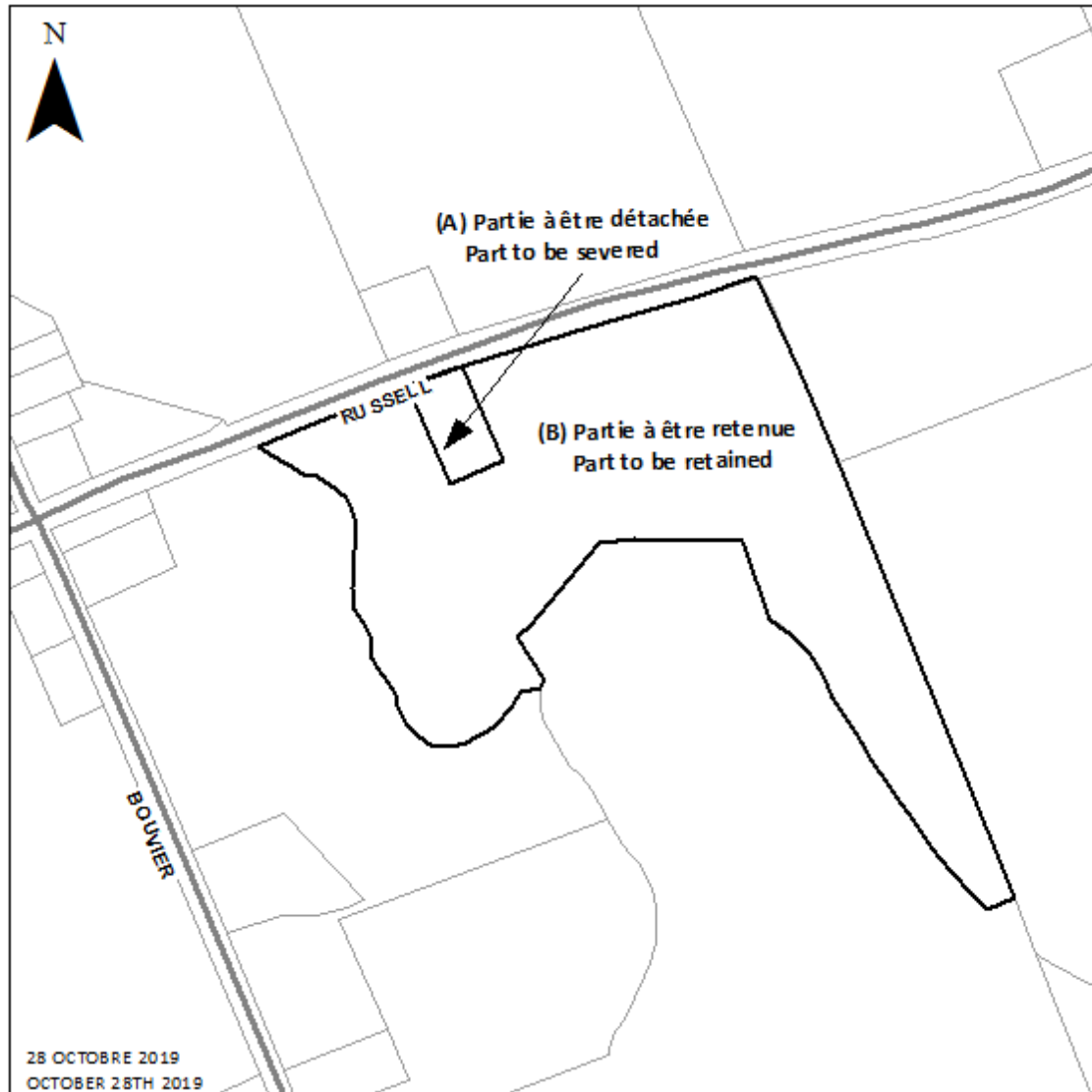
Mrs. Lavigne submitted a complete application for a zoning by-law amendment on February 12th, 2020.

5) **DISCUSSION :**

The subject property is designated as Rural Policy Area on Schedule "A" of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. The property's southern and western boundary are the Bear Brook River and North Indian Creek watercourses. These watercourses are designated as Fish Habitat in the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. There is also a Significant Woodland designation and a Significant Wildlife Habitat designation within the subject property. A portion of the subject property is within the 100-year flood plain of the Bear Brook River. There is a sensitive slope located along the North Indian Creek and Bear Brook River. No development is proposed on the subject property; therefore, there is no impact to be had on the natural heritage features and natural hazards due to the proposed zoning by-law amendment.

The subject property is included within the Rural (RU) zone in the City

of Clarence-Rockland's Zoning By-Law No. 2016-10. The subject property has frontage on Russell Road (County Road No. 2), which is designated as a Major Collector in both the Official Plan of the United Counties and the Zoning By-law. The minimum lot frontage for a property on a Major Collector is 100.0m, as indicated on Schedule F of the Zoning By-law 2016-10.



The purpose of the proposed amendment is to modify the zoning category of the part to be retained from "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 45 (RU-45) Zone" in order to prohibit residential uses on the agricultural property and to modify the zoning category of the portion of the lot including the existing dwelling (the part to be severed) from "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 55 (RU-55) Zone" in order to permit a lot with minimum 45.0m frontage. The property owner has the intention of selling the agricultural land (the part to be retained) to a local farmer.

The proposed amendment to the Zoning By-law is consistent with the Provincial Policy Statement and conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

6) **CONSULTATION:**

A public notice was sent to all property owners within 120m of the subject property and to commenting agencies and a notice sign was posted on site on February 12, 2020. The public meeting of the Planning Committee of March 4 will serve to collect comments from the public.

7) **RECOMMENDATIONS OR COMMENTS FROM COMMITTEE/ OTHER DEPARTMENTS :**

No concerns or no objections were submitted from the United Counties of Prescott and Russell, from the finance department, the protective services department, and from the community services department.

8) **FINANCIAL IMPACT (expenses/material/etc.):**

N/A

9) **LEGAL IMPLICATIONS :**

N/A

10) **RISK MANAGEMENT :**

N/A

11) **STRATEGIC IMPLICATIONS :**

N/A

12) **SUPPORTING DOCUMENTS:**

Draft By-law 2020-XX

RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2020-XX

Amendant le Règlement de zonage n° 2016-10

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland

1750 chemin Russell
Partie du lot 21 concession 6

rédigé par

Cité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland (Ontario)
K4K 1P7
(613) 446-6022

ZONING BY-LAW NO. 2020-XX

Amending Zoning By-Law No. 2016-10

The Corporation of the City of Clarence-Rockland

1750 Russell Road
Part of Lot 21, Concession 6

prepared by

City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7
(613) 446-6022

LA CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

RÈGLEMENT N° 2020-XX

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2016-10;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage n° 2016-10 régit l'utilisation des terrains, la construction et l'utilisation des bâtiments et structures sur le territoire de la Cité de Clarence-Rockland; et

ATTENDU QUE le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland considère qu'il est opportun d'amender le Règlement de zonage n° 2016-10, tel qu'il suit;

PAR LA PRÉSENTE, le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland donne force de loi à ce qui suit:

Article 1 : La propriété décrite comme étant le 1750 chemin Russell, partie du lot 21, concession 6, identifiée à la cédule «A» ci-jointe, et faisant partie du présent règlement, est le terrain concerné par ce règlement.

Article 2 : La cédule « A » du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente amendée en modifiant de « *Zone rurale (RU)* » à « *Zone rurale – exception 45 (RU-45)* » une partie de la propriété et en modifiant de « *Zone rurale (RU)* » à « *Zone rurale – exception 55 (RU-55)* » une autre partie de la propriété, tel qu'identifiée à la cédule « A » ci-jointe, et faisant partie intégrante du présent règlement.

Article 3 : L'article 13.1.3 (ss) du Règlement de zonage n. 2016-10, est par la présente modifiée pour lire comme suit :

« (ss) RU-45, partie du lot 21, conc. 9; 3210-3232 rue Champlain; Partie des lots 16 et 17, conc. 5; Partie du lot 21, conc. 6 chemin Russell

Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent Règlement en ce qui a trait aux terrains zonés RU-45, les utilisations résidentielles sont interdites. »

Article 4 : L'article 13.1.3 (ccc) du Règlement de zonage n. 2016-10, est par la présente ajoutée pour lire comme suit :

« (ccc) RU-55, 1750 chemin Russell

Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent Règlement, en ce qui a trait aux terrains zonés RU-55, ceux-ci doivent être utilisés conformément aux dispositions ci-après :

i) Façade minimum : 45,0m »

Article 5 : Le présent règlement entrera en vigueur à la date de son adoption par le Conseil sous réserve de l'approbation du Tribunal ou suite à la date limite pour le dépôt des avis d'opposition, selon le cas.

FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE 25^{IÈME} JOUR DE MARS 2020.

Guy Desjardins, maire

Monique Ouellet, greffière

THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

BY-LAW NO. 2020-XX

BEING A BY-LAW TO AMEND ZONING BY-LAW NO. 2016-10;

WHEREAS Zoning By-Law no. 2016-10 regulates the use of land, and the use and erection of buildings and structures in the City of Clarence-Rockland; and

WHEREAS the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland considers appropriate to amend Zoning By-Law No. 2016-10, as described;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland enacts as follows:

Section 1: The property consists of 1750 Russell Road, Part of Lot 21, Concession 6, identified on Schedule "A" attached to and forming part of this by-law shall be the lot affected by this by-law.

Section 2: Schedule "A" of Zoning By-Law No. 2016-10 is hereby amended by changing the zoning category of part of the property from "*Rural (RU) Zone*" to "*Rural – Exception 45 (RU-45) Zone*" and changing the zoning category of part of the property from "*Rural (RU) Zone*" to "*Rural – Exception 55 (RU-55) Zone*" as identified on Schedule "A" of the map attached hereto and fully integrated as part of this By-law.

Section 3: Section 13.1.3 (ss) of By-law 2016-10 is hereby modified to read as follows:

"(ss) RU-45, Part of Lot 21, Concession 9; 3210-3232 Champlain Street; Part of Lots 16 and 17, Concession 5; Part of Lot 21, Concession 6 Russell Rd

Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, on the lands zoned RU-45, prohibits residential uses."

Section 4: Section 13.1.3 (ccc) of By-law 2016-10 is hereby modified to read as follows:

"(ccc) RU-55, 1750 Russell Rd

Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, the lands zoned RU-55 shall be used in accordance with the following provisions:

i) Minimum lot frontage: 45.0m"

Section 5: This By-law shall become effective on the date of passing hereof, subject to the approval of the Tribunal or following the last date for filing objections as the case may be.

DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS 25th DAY OF MARCH 2020.

Guy Desjardins, Mayor

Monique Ouellet, Clerk

NOTE EXPLICATIVE

But et effet du Règlement

Le but du présent règlement consiste à modifier le zonage de la partie agricole (la partie à être retenue) de la propriété décrite comme étant le 1750 chemin Russell de « Zone rurale (RU) », à « Zone rurale – Exception 45 (RU-45) » afin d'interdire des utilisations résidentielles et à modifier la partie avec l'habitation existante (la partie à être détachée) de « Zone rurale (RU) », à « Zone rurale – Exception 55 (RU-55) » afin de permettre la création d'un terrain avec 45,0 m de façade. Cette modification est une condition de l'approbation de la demande d'autorisation B-CR-023-2019.

Pour tous renseignements supplémentaires relativement à cette modification au Règlement de zonage n° 2016-10, veuillez communiquer avec le Département d'infrastructure et aménagement du territoire à l'Hôtel de ville situé au 1560, rue Laurier ou par téléphone au numéro (613) 446-6022.

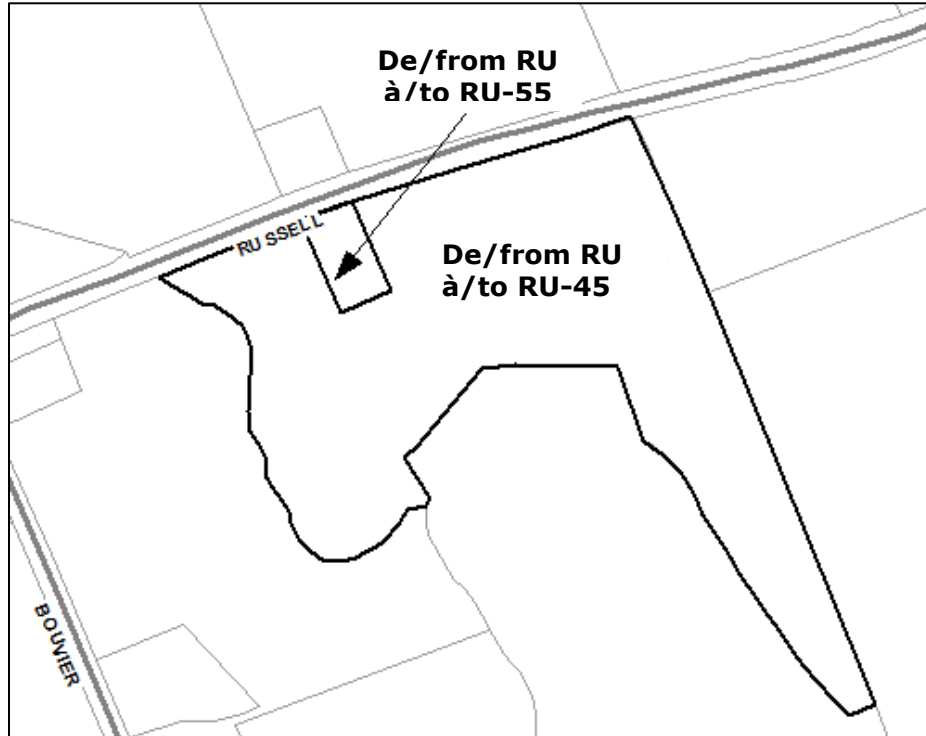
EXPLANATORY NOTE

Purpose and Effects of this By-Law

The purpose of the by-law is to amend Zoning By-Law No. 2016-10 in order to modify the zoning category of a portion of the property at 1750 Russell Road (the part to be retained) from "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 45 (RU-45) Zone" in order to prohibit residential uses on the agricultural property and to modify the zoning category of the portion of the lot including the existing dwelling (the part to be severed) from "Rural (RU) Zone" to "Rural – Exception 55 (RU-55) Zone" in order to permit a lot with minimum 45.0m frontage. This amendment is a required condition of consent application B-CR-023-2019.

For further information concerning the amendment to Zoning By-Law No. 2016-10, you may contact the Infrastructure and Planning Department, at the Town Hall, 1560 Laurier Street or by telephone at (613) 446-6022.

CÉDULE « A » / SCHEDULE "A"



Terrain(s) touché(s) par ce règlement Area(s) affected by this by-law Changement de zonage /Zone change de/from RU à/to RU-45 et/and RU-55 Certification d'authenticité Certificate of Authentification Ceci constitue le plan Cédula «A» du Règlement de zonage n° 2020-XX, adopté le 25 mars 2020. This is plan Schedule "A" to Zoning By- Law No. 2020-XX, passed the 25th day of March, 2020 Guy Desjardins, Maire / Mayor	Plan Cédula «A» du règlement n° 2020-XX Schedule "A" to By-Law No. 2020-XX 1750 Russell Road, Part of Lot 21, Concession 6 1750 chemin Russell, Partie du lot 21, concession 6 Cité de Clarence-Rockland City Préparé par/prepared by Cité de Clarence-Rockland City 1560, rue Laurier Street Rockland, Ontario K4K 1P7 Pas à l'échelle/Not to scale Monique Ouellet, Greffière / Clerk
--	--



REPORT N° AMÉ-20-12-R

Date	13/02/2020
Submitted by	Nicolas Denis
Subject	Zoning By-law Amendment – Daniel Sauve – 845 Caron
File N°	D-14-532

1) **NATURE/GOAL :**

The purpose of this report is to present an amendment to the Zoning By-law 2016-10 of the City of Clarence-Rockland for a property described as Part Lot 23, Concession 1, Part 6 on Reference Plan 50R-836 (845 Caron Street). This amendment would modify the zoning designation from "Urban Residential First Density (R1) Zone" to "Urban Residential Third Density (R3) Zone" in order to permit a three unit dwelling.

2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

THAT the Planning Committee recommends to Council to amend Zoning By-Law 2016-10, in order to change the zoning category of the property located at 845 Caron Street from "Urban Residential First Density (R1) Zone" to "Urban Residential Third Density (R3) Zone", as recommended by the Infrastructure and Planning Department.

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil Municipal d'approuver le règlement modifiant le Règlement de Zonage 2016-10 afin de changer le zonage de la propriété au 845 rue Caron de « Zone Résidentielle Urbaine de Densité 1 – (R1) », à « Zone Résidentielle Urbaine de Densité 3 – (R3) », tel que recommandé par le Département d'infrastructure et aménagement du territoire.

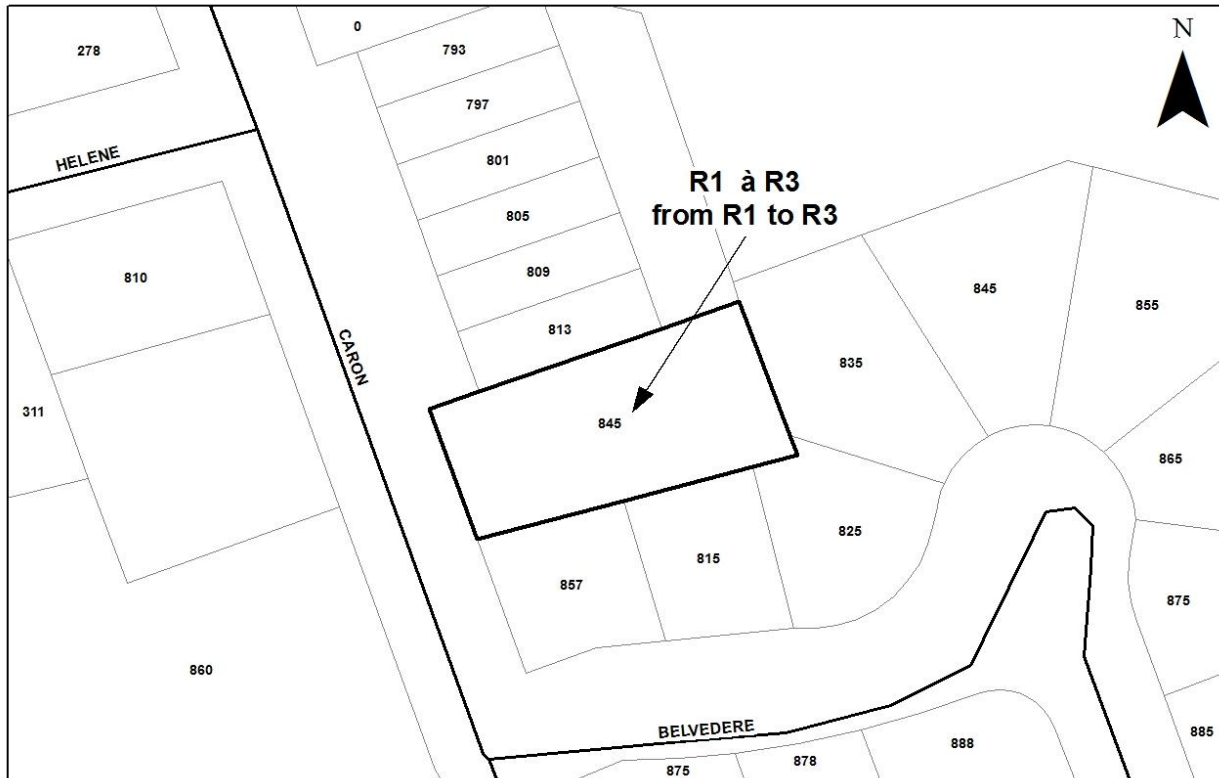
4) **BACKGROUND :**

On February 4th, 2020, an application was submitted by Daniel Sauvé to amend the Zoning By-law 2016-10. The property is described as being 845 Caron Street (see figure 1). A single family detached dwelling with a secondary unit are currently being built on this property.

The purpose of the application is to change the zoning of the property from "Urban Residential First Density (R1) Zone" to "Urban Residential Third Density (R3) Zone". Should the proposed by-law amendment be adopted, the property owner intends to add a third unit, therefore, creating a three unit dwelling.

The application was deemed complete on February 7th, 2020. A notice of public meeting was sent to different agencies and to the property owners within 120 meters of the subject property on February 11th, 2020. A sign has also been posted on the property.

Figure 1: Location of the subject property



5) **DISCUSSION :**
PROVINCIAL POLICY STATEMENT

The Provincial Policy Statement (PPS) provides policy direction on matters of provincial interest related to land use planning and development. The vision for Ontario's land use planning system as mentioned in Part IV of the PPS indicates that the wise management of development may involve directing, promoting or sustaining development, and as such, long-term gains should take precedence over short-term gains.

Firstly, Section 1.1.1 entitled Managing and directing land use to achieve efficient and resilient development and land use patterns provides a framework to sustain Healthy, liveable and safe communities by:

- a) promoting efficient development and land use patterns which sustain the financial well-being of the Province and municipalities over the long term;

- b) accommodating an appropriate range and mix of residential, (including second units, affordable housing and housing for older persons) [...];

[...]

- d) avoiding development and land use patterns that would prevent the efficient expansion of settlement areas in those areas which are adjacent or close to settlement areas;

- e) promoting cost-effective development patterns and standards to minimize land consumption and servicing costs;

[...]

- g) ensuring that necessary infrastructure, ... and public service facilities are or will be available to meet current and projected needs.

Secondly, section 1.1.3.1 stipulates that "Settlement areas shall be the focus of growth and development and their vitality and regeneration shall be promoted."

Also, section 1.1.3.2 stipulates that "Land use patterns within settlement areas shall be based on:

- a) densities and a mix of land uses which:
 - 1. efficiently use land and resources;
 - 2. are appropriate for, and efficiently use, the infrastructure and public service facilities which are planned or available, and avoid the need for their unjustified and/or uneconomical expansion; and
 - 3. minimize negative impacts to air quality and climate change, and promote energy efficiency;
- b) a range of uses and opportunities for intensification and redevelopment in accordance with the criteria in policy 1.1.3.3 [...]."

Section 1.4.1 (Housing) further adds that "to provide for an appropriate range and mix of housing types and densities required to meet projected requirements of current and future residents of the regional market area, planning authorities shall:

- a) maintain at all times the ability to accommodate residential growth for a minimum of 10 years through residential intensification and redevelopment and, if necessary, lands which

are designated and available for residential development; and

- b) maintain at all times where new development is to occur, land with servicing capacity sufficient to provide at least a 3 year supply of residential units available through lands suitably zoned to facilitate residential intensification and redevelopment, and land in draft approved and registered plans;”

Furthermore, section 1.4.3 states that a range and mix of housing types shall be provided by:

“ [...]

- c) directing the development of new housing towards locations where appropriate levels of infrastructure and public service facilities are or will be available to support current and projected needs; and
- d) promoting densities for new housing which efficiently use land, resources, infrastructure and public service facilities, and support the use of active transportation and transit in areas where it exists or is to be developed”.

The proposed development is consistent with the policies of the PPS as it will promote a range and mix of residential units and will be on full municipal services.

OFFICIAL PLAN OF THE UNITED COUNTIES OF PRESCOTT AND RUSSELL

The property is identified under the “*Urban Policy Area*” designation on Schedule “A” of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell. This designation applies to Towns or Villages with a population of 1000 or more which have been developed on full municipal services. It is intended that this area is to absorb a significant part of future growth in the United Counties of Prescott and Russell and maximize development on available infrastructures. Directing growth to our communities will result in compact development which in turn helps to ensure efficient use of infrastructures. Compact development patterns will also help to ensure that future infrastructure expansions will take place in a more cost efficient manner.

Section 2.1.2.1 f) indicates that a portion of the County’s future housing needs shall be provided through residential intensification, such as, modest intensification in stable residential areas respecting the character of the area. Stable residential areas are considered to be established areas generally consisting of predominantly low density housing on local roads with the built boundary.

This designation supports diversified mixed communities offering a range of housing types. As such, the proposed Zoning By-law amendment is in line with the policies of the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell.

OFFICIAL PLAN OF THE URBAN AREA OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

The subject property is located within the "*Low Density Residential*" designation on Schedule "A" of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland.

Section 5.6.2.2.4 indicates that within the built-up area of the Low Density Residential designation, Council may amend the zoning to permit medium density residential, without amending this Plan, if the following criteria are met:

- a) the building is no more than five storeys in height to a maximum of 30 units per net hectare;
- b) if the site has frontage or direct access to a "Collector" street, the number of units per site shall not exceed twelve, for any or all the permitted uses as listed on Section 5.6.3.1.1, and the proposal must conform to the normal requirements of the Zoning By-law without requiring an exception to reduce the zone provisions. An exception can, however, limit the number of units.

The proposed three unit dwelling on the subject property will not exceed five storeys nor will it exceed the 30 units per net hectare (4 units permitted) and the proposal conforms to the normal requirements of the Zoning By-law.

Moreover, Section 4.10.1 of the Official Plan also encourages diversity in the supply of housing, promote a full range of housing types and allow increased residential intensification in the urban area.

As such, the proposed Zoning By-law amendment is in line with the policies outlined in the Official Plan of the urban area of the City of Clarence-Rockland.

CITY OF CLARENCE-ROCKLAND ZONING BY-LAW 2016-10

The subject property is located within the "Urban Residential First Density (R1) Zone" however, the proposed zoning amendment would change the zone to "Urban Residential Third Density (R3) Zone".

According to Table 6.4.2a of the Zoning By-law 2016-10, the proposed use of the lot for a three unit dwelling will require a minimum of 18 metres of lot frontage and a minimum lot area of 540 m². The lot currently has 21.8 metres of lot frontage along Caron Street, a total

lot area of 1325.8 m² and all other zone requirements are respected. The subject property could therefore accommodate the proposed use without requiring any site specific provisions and without requiring an Official Plan amendment.

6) **CONSULTATION:**

A notice of acknowledgement of a complete application for a zoning by-law amendment was sent to all property owners within 120 metres, to relevant public agencies and City departments on February 11th, 2020. Further, a public notice was placed on site on February 10th, 2020. The public meeting of the Planning Committee on the 4th of March, 2020 will serve to collect comments from the public.

7) **RECOMMENDATIONS OR COMMENTS FROM COMMITTEE/ OTHER DEPARTMENTS :**

United Counties of Prescott and Russell: No comments.

Hydro One: No objections.

Enbridge Gas: No objections.

City of Clarence-Rockland Departments

Building Department: No comments.

Community Services: No comments.

Infrastructure Services: Will need a letter from the engineer working on this project in order to confirm that the services are adequate for this type of development.

Finance Department: No objections.

Protective Services: No concerns.

8) **FINANCIAL IMPACT (expenses/material/etc.):**

N/A

9) **LEGAL IMPLICATIONS :**

N/A

10) **RISK MANAGEMENT :**

N/A

11) **STRATEGIC IMPLICATIONS :**

N/A

12) **SUPPORTING DOCUMENTS:**

By-law 2020-15

RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2020-15

Amendant le Règlement de zonage n° 2016-10

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland

845 rue Caron

rédigé par

Cité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland (Ontario)
K4K 1P7
(613) 446-6022

ZONING BY-LAW NO. 2020-15

Amending Zoning By-Law No. 2016-10

The Corporation of the City of Clarence-Rockland

845 Caron Street

prepared by

City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7
(613) 446-6022

LA CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

RÈGLEMENT N° 2020-15

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2016-10;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage n° 2016-10 régleme l'utilisation des terrains, la construction et l'utilisation des bâtiments et structures sur le territoire de la Cité de Clarence-Rockland; et

ATTENDU QUE le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland considère qu'il est opportun d'amender le Règlement de zonage n° 2016-10, tel qu'il suit;

PAR LA PRÉSENTE, le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland donne force de loi à ce qui suit:

Article 1: La propriété située au 845 rue Caron, identifiée sur la cédule "A" ci-jointe, et faisant partie du présent règlement, sera la propriété concernée par le présent règlement.

Article 2: La cédule « B » du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente amendée, en modifiant de « *Zone Résidentielle Urbaine de Densité 1 – (R1)* », à « *Zone Résidentielle Urbaine de Densité 3 – (R3)* », tel qu'identifiée à la cédule « A » ci-jointe, et faisant partie intégrante du présent règlement.

Article 3 : Le présent règlement entrera en vigueur à la date de son adoption par le Conseil sous réserve de l'approbation du Tribunal ou suite à la date limite pour le dépôt des avis d'opposition, selon le cas.

FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE 25^{ÈME} JOUR DE MARS 2020.

Guy Desjardins, maire

Monique Ouellet, greffière

THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

BY-LAW NO. 2020-15

BEING A BY-LAW TO AMEND ZONING BY-LAW NO. 2016-10;

WHEREAS Zoning By-Law no. 2016-10 regulates the use of land, and the use and erection of buildings and structures in the City of Clarence-Rockland; and

WHEREAS Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland considers appropriate to amend Zoning By-Law No. 2016-10, as described;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland enacts as follows:

Section 1: The property described as 845 Caron Street in Rockland, identified on Schedule "A" attached to and forming part of this by-law shall be the lot affected by this by-law.

Section 2: Schedule "B" of Zoning By-Law No. 2016-10 is hereby amended by changing the zoning from "Urban Residential First Density (R1) Zone" **to** "Urban Residential Third Density (R3) Zone", as identified on Schedule "A" of the map attached hereto and fully integrated as part of this by-law.

Section 3: This by-law shall become effective on the date of passing hereof, subject to the approval of the Tribunal or following the last date for filing objections as the case may be.

DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS 25TH DAY OF MARCH 2020.

Guy Desjardins, Mayor

Monique Ouellet, Clerk

NOTE EXPLICATIVE

But et effet du Règlement

La propriété concernée par cette modification au Règlement de zonage n° 2016-10 est décrite comme étant le 845 rue Caron.

La modification a pour objet de changer la catégorie de zonage de la propriété en question, de « *Zone Résidentielle Urbaine de Densité 1 – (R1)* », à « *Zone Résidentielle Urbaine de Densité 3 – (R2)* » afin de permettre une habitation à trois logements, telle qu'illustrée sur la carte ci-jointe.

Pour tous renseignements supplémentaires relativement à cette modification au Règlement de zonage n° 2016-10, veuillez communiquer avec le département d'infrastructure et d'aménagement du territoire, à l'Hôtel de Ville de la Cité de Clarence-Rockland, 1560, rue Laurier, ou par téléphone au numéro (613) 446-6022.

EXPLANATORY NOTE

Purpose and Effect of By-Law

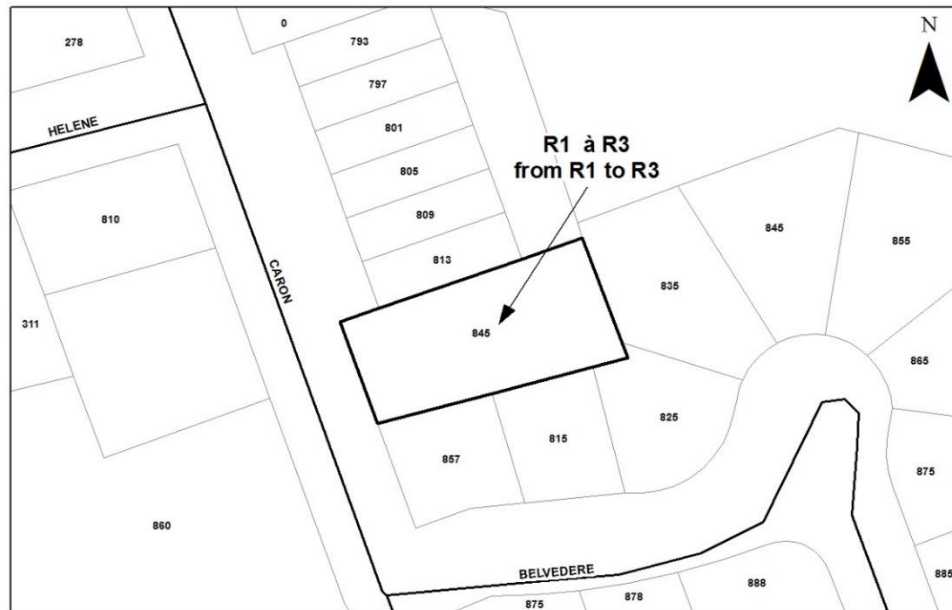
The property affected by this amendment to Zoning By-Law No. 2016-10 is described as 845 Caron Street.

The purpose of the amendment is to change the zoning category of the affected property, from "Urban Residential First Density (R1) Zone" **to** "Urban Residential Third Density (R3) Zone" in order to permit a three unit dwelling on the property, as shown on the attached map.

For further information concerning this amendment to Zoning By-Law No. 2016-10, you can contact the Infrastructure and Planning Department at the Clarence-Rockland Town Hall, 1560 Laurier Street or by telephone at (613) 446-6022.

ANNEXE « A » / SCHEDULE "A"

De / From (R1) à / to (R3)



Terrain touché par ce
règlement
Area affected by this by-law

Changement de zonage /Zone
change
de/from R1 à/to R3

Certification d'authenticité
Certificate of Authentication

Ceci constitue le plan Annexe «A»
du Règlement de zonage n° 2020-
15, adopté le 25 mars 2020.

This is plan Schedule "A" to Zoning
By-Law No. 2020-15, passed the
25TH, day of March, 2020.

Guy Desjardins, Maire / Mayor

Plan Annexe «A» du règlement n°
2020-15

Schedule "A" to By-Law No. 2020-
15

845 rue Caron Street

Cité de Clarence-Rockland City

Préparé par/prepared by
Cité de Clarence-Rockland City
1560, rue Laurier Street
Rockland, Ontario K4K 1P7

Pas à l'échelle/Not to scale

**Monique Ouellet, Greffière /
Clerk**



REPORT N° AMÉ-20-10-R

Date	20/02/2020
Submitted by	Claire Lemay
Subject	Zoning By-law Amendment – 808 Powers St – 2701220 Ontario Inc
File N°	D-14-534

1) **NATURE/GOAL :**

The purpose of this report is to present a proposed amendment to the Zoning By-law for the property located at 808 Powers Street in Rockland. The property owners have requested this amendment in order to permit the construction of a semi-detached dwelling on their property with modified driveway width and setbacks.

2) **DIRECTIVE/PREVIOUS POLICY :**

N/A

3) **DEPARTMENT'S RECOMMENDATION :**

WHEREAS the proposed amendment to the Zoning by-law is consistent with the Provincial Policy Statement and conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland;

THAT the Planning Committee recommends to Council the approval of a by-law amending the Zoning By-law 2016-10 in order to change the zoning category of the property located at 808 Powers Street from "Urban Residential First Density (R1) Zone" to "Urban Residential Second Density – Exception 29 (R2-29) Zone".

ATTENDU QUE l'amendement proposé au Règlement de zonage est conforme à la Déclaration de principes provinciale, au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell, et au Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland;

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil l'approbation d'un règlement amendant le Règlement de zonage 2016-10 afin de modifier la catégorie de zonage de la propriété situé au 808 rue Powers de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 2 – exception 29 (R2-29) ».

4) **BACKGROUND :**

Denise MacPherson on behalf of 2701220 Ontario Inc. submitted a complete application for a Zoning By-law Amendment on February 12, 2020 for the property located at 808 Powers Street in Rockland. The attached *Preliminary Site Plan* and *House Plan* as well as a *Planning Application Summary Letter from André P. Barrette, OLS*, in support of

the application were submitted as supporting documents to this application.

5) **DISCUSSION :**

The subject property is located on Powers Street, within the built-up area of the Urban Area of Rockland. The proposed amendment to the Zoning by-law 2016-10 would modify the zoning category from "Urban Residential First Density (R1) Zone" to "Urban Residential Second Density – Exception 29 (R2-29) Zone". The special exception zone would permit a maximum driveway width of 7.0m, a minimum of 0.5m landscape buffer between the driveway and the side lot line, and an interior side yard setback of 1.8m on each side. The property owner has the intention of demolishing the existing detached dwelling and building a semi-detached dwelling on the property. The attached preliminary site plan and house plans illustrate the proposed "raised bungalow" semi-detached dwelling with second units at the basement level. Parking for a total of 8 vehicles is proposed to be provided on the property.

Provincial Policy Statement

The Provincial Policy Statement 2014 encourages intensification and infill development within the built-up areas of settlement areas where municipal infrastructure is sufficient to accommodate it. Municipal water and sewer services are available at the site. There is a storm sewer in front of a portion of the property. The property has frontage on a municipal road, although the width of the road right of way is narrower than recommended.

Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell

The Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell encourages residential intensification. Section 2.1.2.1 Residential Intensification specifies that small-scale intensification and infill development in the Urban Policy Area's built-up area shall account for a portion of the County's housing needs.

The County Official Plan also encourages infill development as a way of achieving the Counties' goals regarding affordable housing. Specifically, section 7.6.1 Affordable Housing contains the following policy:

"[...] local Councils will provide for affordable housing by enabling a full range of housing types and densities [...] by: [...] Encouraging infill and housing intensification particularly in urban core areas. This may be achieved through the conversion of single detached dwellings to multiple units [...]"

Section 2.1.2.1, Policy 3 sets out criteria for the evaluation of infill and intensification applications. The following table lists these criteria and the analysis of their application to the proposed zoning by-law amendment for 808 Powers street.

Table 1: Residential infill, intensification and redevelopment criteria	
The proposed development lands are appropriately suited for intensification in the context of the surrounding neighbourhood and the local municipality as a whole	The subject property is within the built-up area of Rockland. The site is located within close walking distance of the Urban Core Area and its many amenities.
The road network can accommodate the traffic generated	Powers Street is very narrow. The road right-of-way is approximately 3.7m wide. The edge of asphalt is situated in some cases, including on the subject property, inside the property line, within the front yard of the properties fronting on the street. The proposed semi-detached dwelling would generate only slightly more traffic than a single detached dwelling, which is currently permitted. The proposed special exception zone would allow a wider driveway in order to accommodate more vehicles to be parked on the property. This is necessary because there is no on-street parking available. This may also have the effect of moderately increasing the amount of traffic caused by the proposed development.
The proposed development is consistent with the policies of the appropriate land use designation associated with the land	The land use designation in the local Official Plan is "Low Density Residential" which permits both single and semi-detached dwellings.
The proposal respects and reinforces the existing physical character of the buildings, streetscapes and parks and open space areas	The proposed development is a 1.5 storey semi-detached dwelling. The scale and massing of the proposed building are in keeping with the generally one- and two-storey dwellings in the neighbourhood.
The proposal is compatible with the surrounding development	The proposed semi-detached dwelling with a total of 4 proposed units
The proposal provide heights, massing and scale appropriate to	The proposed development is a 1.5 storey semi-detached dwelling. The

the site and compatible with adjacent lands	scale and massing of the proposed building are in keeping with the generally one- and two-storey dwellings in the neighbourhood.
The proposal provides adequate privacy, sunlight and views of the sky for existing and new residents	The proposed zoning provisions do not reduce the views or privacy of the neighbours compared to the existing zoning provisions. The proposed dwelling would be larger than the current dwelling and would be closer to the southerly neighbour but farther from the northerly neighbour.
The proposal screens loading and service areas	N/A
The conservation of significant cultural heritage resources	N/A
The proposal complies to the appropriate urban design and built form policies of this Plan and of the local municipality's Official Pan	No urban design analysis was submitted with the application. The local Official Plan does not contain urban design guidelines. Section 10.17 of the Official Plan of the Urban Area sets out aspirational objectives for high-quality design, aesthetically pleasing built environment, and design elements that complement existing built form. The proposed building architectural elevations are in the attachments to this report along with a proposed floor plan for the dwelling. The look of the proposed building is quite similar to other properties in Rockland.

The County Official Plan encourages infill development as a way of achieving the Counties' goals regarding affordable housing. The proposed three-bedroom dwelling units would provide a much-needed type of affordable rental housing. Specifically, section 7.6.1 Affordable Housing contains the following policy:

"[...] local Councils will provide for affordable housing by enabling a full range of housing types and densities [...] by: [...] Encouraging infill and housing intensification particularly in urban core areas. This may be achieved through the conversion of single detached dwellings to multiple units [...]"

Section 7.4.4 of the County Official Plan lays out criteria for local municipalities to consider when reviewing applications for amendments to the zoning by-law. Some of these criteria are similar to the criteria for infill developments of section 2.1.2.1 listed in Table 1 above. Some of the criteria are not applicable to this project. Table 2 below lists those criteria which remain to be evaluated.

Table 2: Development Criteria	
The provision of safe access onto or from a local or county road or provincial highway.	As noted above, Powers Street is very narrow. The proposed site plan includes a front yard setback of 11.5m in order to accommodate the tandem parking of multiple vehicles on the driveway in front of the proposed dwelling. Due to the unique circumstances of Powers Street, the vehicle parked closest to the street would be only a few inches from the edge of asphalt of the roadway. This could pose difficulty for future residents of the subject property backing in or out of their driveway onto a narrow street.
Adequate access to, and provision of, off-street parking.	The proposed site layout includes a total of four parking spaces for the four proposed units. The Zoning by-law requires only two parking spaces per main unit in a semi-detached dwelling and one parking space for a second dwelling. More off-street parking is provided than is required by the zoning by-law.
Access and manoeuvring of emergency vehicles in providing protection to public and private properties.	Protective services and the United Counties of Prescott and Russell did not have any concerns regarding the proposed amendment.
Adequate grade drainage or storm water management and erosion control.	A grading plan has not been submitted with this proposal. One will be required for building permit review. Grading must be designed so as to ensure that the property does not drain onto the adjacent lots. The reduction of the width of landscaping between the driveway and the side lot line from 1.0m to 0.5m may pose issues for snow storage.
The adequacy of school board facilities to accommodate new	There are a number of nearby elementary and high schools. School

development or redevelopment and the provision or availability of school bussing.	bus service is already available for this area.
The availability of municipal services and the cost of upgrading such services including water, sewage treatment facilities, fire and police protection, street lighting, roads and winter maintenance, waste disposal, community facilities and recreation.	A road widening of Powers Street is recommended, given the narrow right-of-way and the fact that the edge of asphalt and utilities are located on private property. The storm pipe is located in front of the northern portion of the property. No stormwater infrastructure exists in the southern portion of Powers Street; a sump pump will be required for the basements. New services will be required for the property, including a new sanitary sewer connection. These upgrades will be at the cost of the property owner.

Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland

The subject property is located within the "Low Density Residential" land use designation on Schedule A of the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. This designation permits single detached and semi-detached dwellings.

Similarly to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell, the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland also contains many policies promoting residential infill and intensification as well as policies aimed at ensuring adequate provision of affordable housing options.

Section 2.14 of the Urban Area Official Plan promotes affordable housing. Specifically, it says:

"Council shall encourage infill and housing intensification, particularly in the core area of the Urban Area. Development standards and densities within the Urban Area should be cost-effective, thereby reducing the costs associated with housing. Alternative housing types, such as garden suites and accessory dwelling units, and secondary dwellings shall be permitted in the Urban Area."

Conclusions

Overall, the proposed amendment to the zoning by-law meets the criteria set out by the Official Plan of the United Counties for residential infill and intensification development. The proposed amendment also generally meets the development criteria of the

Official Plan of the United Counties. The only potential concern is the safety of Powers Street due to the narrow right-of-way. This is a safety concern which affects all properties on Powers street, regardless of the number of dwelling units on each property.

Due to the narrow right-of-way, municipal options for improving traffic safety on Powers Street are limited. Council has requested that municipal staff investigate the possibility of converting some narrow streets in Rockland to one-way streets; this future study may include Powers Street. The municipality should investigate options for improving traffic safety on Powers Street regardless of the proposed zoning by-law amendment for the property located at 808 Powers Street.

The proposed amendment to the Zoning By-law is consistent with the Provincial Policy Statement and conforms to the Official Plan of the United Counties of Prescott and Russell and to the Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland. The only potential concern is the security of Powers Street, which staff and Council are already aware of and options for improving security, such as making the road one-way, are being investigated. The proposal would help the City of achieving its goals regarding intensification and affordable housing.

6) **CONSULTATION:**

A public notice was sent to neighbouring property owners within 120m and a notice was posted on site on February 12, 2020. The public meeting of the Planning Committee March 4, 2020 will serve to collect the comments from the public.

Written submissions from neighbouring property owners outlining their objections to the proposed amendment are included in the attachments to this report.

7) **RECOMMENDATIONS OR COMMENTS FROM COMMITTEE/ OTHER DEPARTMENTS :**

The following departments/agencies responded to the technical circulation with no comments or no concerns : the United Counties of Prescott and Russell, the Protective Services Department, the Community Services Department, the Finance Department, Environmental Services and Building Services.

8) **FINANCIAL IMPACT (expenses/material/etc.):**

There are no direct financial implications associated with the approval of the zoning amendment. In the event the zoning amendment is refused and appealed, an external planner and external legal counsel would be retained.

9) **LEGAL IMPLICATIONS :**

If the proposed zoning by-law is adopted, it can be appealed to the Local Planning Appeals Tribunal. Were the zoning by-law appealed, the preparation of the necessary documentation for the Tribunal and the making of submissions to the Tribunal could be done within staff resources.

If the zoning amendment is refused, the City Clerk and Chief Administrative Officer would seek to retain an external planner to provide an affidavit in support of the refusal for the initial Tribunal review of the item should an appeal of the refusal be forthcoming. External legal counsel would also be retained to represent the City at the Tribunal.

10) **RISK MANAGEMENT :**

N/A

11) **STRATEGIC IMPLICATIONS :**

N/A

12) **SUPPORTING DOCUMENTS:**

By-law 2020-XX Draft for Public Meeting

Preliminary Site Plan

House Plan

Planning Application Summary Letter from André P. Barrette

Written Submissions from Residents D-14-534

RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2020-XX

Amendant le Règlement de zonage n° 2016-10

Corporation de la Cité de Clarence-Rockland

808 rue Powers
Partie du lot 6, côté Ouest de la rue Powers, Plan Andrew Bell 1908

rédigé par

Cité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland (Ontario)
K4K 1P7
(613) 446-6022

ZONING BY-LAW NO. 2020-XX

Amending Zoning By-Law No. 2016-10

The Corporation of the City of Clarence-Rockland

808 Powers Street
Part of Lot 6, West Side of Powers Street, Plan Andrew Bell 1908

prepared by

City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7
(613) 446-6022

LA CORPORATION DE LA CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

RÈGLEMENT N° 2020-XX

RÈGLEMENT AMENDANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 2016-10;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage n° 2016-10 régit l'utilisation des terrains, la construction et l'utilisation des bâtiments et structures sur le territoire de la Cité de Clarence-Rockland; et

ATTENDU QUE le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland considère qu'il est opportun d'amender le Règlement de zonage n° 2016-10, tel qu'il suit;

PAR LA PRÉSENTE, le Conseil de la Corporation de la Cité de Clarence-Rockland donne force de loi à ce qui suit:

Article 1 : La propriété décrite comme étant le 808 rue Powers, partie du lot 6, côté ouest de la rue Powers, Plan Andrew Bell 1908, identifiée à la cédule «A» ci-jointe, et faisant partie du présent règlement, est le terrain concerné par ce règlement.

Article 2 : La cédule « B » du Règlement de zonage n° 2016-10, est par la présente amendée en modifiant de « *Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1)* » à « *Zone résidentielle urbaine de densité 2 – exception 29 (R2-29)* » la propriété visée, tel qu'identifiée à la cédule « A » ci-jointe, et faisant partie intégrante du présent règlement.

Article 3 : L'article 6.3.3 (cc) du Règlement de zonage n. 2016-10, est par la présente ajoutée et se lit comme suit :

« (cc) R2-29, 808 rue Powers

Nonobstant toute disposition contraire en vertu du présent Règlement en ce qui a trait aux terrains zonés R2-29, ceux-ci doivent être utilisés conformément aux dispositions ci-après :

Pour des *habitations jumelées* :

- i) Largeur maximale d'une entrée privée : 7,0m
- ii) Cour latérale intérieure minimale sans garage privée : 1,8m de chaque côté
- iii) Largeur minimale de la bande tampon paysagée entre une entrée privée et la ligne de lot intérieure latérale : 0,5m »

Article 4 : Le présent règlement entrera en vigueur à la date de son adoption par le Conseil sous réserve de l'approbation du Tribunal ou suite à la date limite pour le dépôt des avis d'opposition, selon le cas.

FAIT ET ADOPTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE, CE 25^{IÈME} JOUR DE MARS 2020.

Guy Desjardins, maire

Monique Ouellet, greffière

THE CORPORATION OF THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

BY-LAW NO. 2020-XX

BEING A BY-LAW TO AMEND ZONING BY-LAW NO. 2016-10;

WHEREAS Zoning By-Law no. 2016-10 regulates the use of land, and the use and erection of buildings and structures in the City of Clarence-Rockland; and

WHEREAS the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland considers appropriate to amend Zoning By-Law No. 2016-10, as described;

NOW THEREFORE, the Council of the Corporation of the City of Clarence-Rockland enacts as follows:

Section 1: The property consists of 808 Powers Street, Part of Lot 6, West Side of Powers Street, Plan Andrew Bell 1908, identified on Schedule "A" attached to and forming part of this by-law shall be the lot affected by this by-law.

Section 2: Schedule "B" of Zoning By-Law No. 2016-10 is hereby amended by changing the zoning category of the subject property from "*Urban Residential First Density (R1) Zone*" to "*Urban Residential Second Density – Exception 29 (R2-29) Zone*" as identified on Schedule "A" of the map attached hereto and fully integrated as part of this By-law.

Section 3: Section 6.3.3 (cc) of By-law 2016-10 is hereby modified to read as follows:

"(cc) R2-29, 808 Powers Street

Notwithstanding the provisions of this By-law to the contrary, on the lands zoned R2-29, the lands zoned R2-27 shall be used in accordance with the following provision(s):

For *semi-detached dwellings*:

- i) Maximum width of a private driveway: 7.0m
- ii) Minimum interior side yard where there is no private garage: 1.8m on each side
- iii) Minimum width of a landscape buffer between a private driveway and an interior side lot line: 0.5m"

Section 5: This By-law shall become effective on the date of passing hereof, subject to the approval of the Tribunal or following the last date for filing objections as the case may be.

DATED AND PASSED IN OPEN COUNCIL, THIS 25th DAY OF MARCH 2020.

Guy Desjardins, Mayor

Monique Ouellet, Clerk

NOTE EXPLICATIVE

But et effet du Règlement

Le but du présent règlement consiste à modifier le zonage de la propriété décrite comme étant le 808 rue Powers de « Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1) », à « Zone résidentielle urbaine de densité 2 – exception 29 (R2-29) ». La zone d'exception spéciale permet une entrée de 7,0 m de largeur maximum, une bande d'aménagement paysagée minimale de 0,5 m entre l'entrée et la ligne de terrain latérale intérieure et une cour latérale intérieure minimale de 1,8 m de chaque côté.

Pour tous renseignements supplémentaires relativement à cette modification au Règlement de zonage n° 2016-10, veuillez communiquer avec le Département d'infrastructure et aménagement du territoire à l'Hôtel de ville situé au 1560, rue Laurier ou par téléphone au numéro (613) 446-6022.

EXPLANATORY NOTE

Purpose and Effects of this By-Law

The purpose of the by-law is to amend Zoning By-Law No. 2016-10 in order to modify the zoning category for the property described as 808 Powers Street from "Urban Residential First Density (R1) Zone" to "Urban Residential Second Density – Exception 29 (R2-29) Zone". The special exception zone permits a maximum driveway width of 7.0m, a minimum of 0.5m landscape buffer between the driveway and the side lot line, and an interior side yard setback of 1.8m on each side.

For further information concerning the amendment to Zoning By-Law No. 2016-10, you may contact the Infrastructure and Planning Department, at the Town Hall, 1560 Laurier Street or by telephone at (613) 446-6022.

CÉDULE « A » / SCHEDULE "A"



De/From R1 à/to R2-29

Terrain(s) touché(s) par ce règlement Area(s) affected by this by-law Changement de zonage /Zone change de/from R1 à/to R2-29 Certification d'authenticité Certificate of Authentication Ceci constitue le plan Cédula «A» du Règlement de zonage n° 2020-XX, adopté le 25 mars 2020. This is plan Schedule "A" to Zoning By- Law No. 2020-XX, passed the 25th day of March, 2020	Plan Cédula «A» du règlement n° 2020-XX Schedule "A" to By-Law No. 2020-XX 808 rue Powers Street Partie du/Part of lot 6, côté Ouest de la rue Powers/West side of Powers Street, Plan Andrew Bell 1908 Cité de Clarence-Rockland City Préparé par/prepared by Cité de Clarence-Rockland City 1560, rue Laurier Street Rockland, Ontario K4K 1P7 Pas à l'échelle/Not to scale
Guy Desjardins, Maire / Mayor	Monique Ouellet, Greffière / Clerk

PRELIMINARY PLAN OF SURVEY

OF PART OF

LOT 6

WEST SIDE POWERS STREET

PLAN BY ANDREW BELL, O.L.S. DATED FEBRUARY 12, 1908

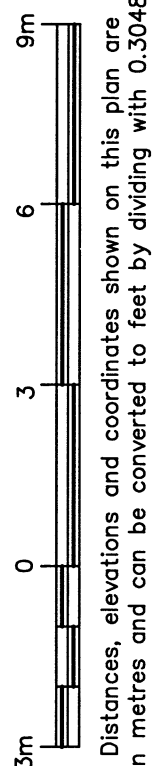
FORMERLY IN THE TOWN OF ROCKLAND

NOW IN THE CITY OF CLARENCE-ROCKLAND

COUNTY OF RUSSELL

SURVEYED BY ANDRE P. BARRETTE, O.L.S., 2020

SCALE 1 : 125



Distances, elevations and coordinates shown on this plan are in metres and can be converted to feet by dividing with 0.3048.

- LEGEND:**
- denotes survey monument found
 - denotes survey monument set
 - S.I.B. denotes 25mm square Standard Iron Bar 1.2m long
 - S.I.B. denotes 25mm square Standard Iron Bar 0.6m long
 - I.B. denotes 16mm square Iron Bar 0.6m long
 - I.B. denotes 19mm square Iron Bar 0.6m long
 - C.C. denotes Cut Cross
 - denotes Survey Monument
 - denotes Witness
 - denotes Instrument Number
 - denotes a Measured distance or direction
 - denotes a Measured distance or direction
 - denotes David P.J. Schultz, O.L.S.
 - S.E.S. denotes Schultz Barrette Surveying
 - O.L.S. denotes on S.I.B. set due to insufficient Overburden
 - P.I.N. denotes Property Identifier Number
 - N.T.S. denotes Not To Scale
 - denotes Denis Dufresne Inc.
 - C.P. denotes 5mm diameter Concrete Pin 0.05m long
 - denotes a measured elevation at the location of the "x"
 - denotes 3-degree Modified Transverse Mercator projection
 - O.R.P. denotes Observed Reference Point
 - G.N.S.S. denotes Global Navigation Satellite System
 - JOB D.D.1 denotes a Plan of Survey by D.D. dated November 6th, 1986
 - JOB D.D.2 denotes a Plan of Survey by D.D. dated June 15th, 1988
 - JOB D.D.3 denotes a Plan of Survey by D.D. dated March 31st, 1986

NOTES:

- 1) Bearings are MTM Grid, derived from Observed Reference Points A and B, by Real Time Kinematic Network Observations (using the Leica Smartnet G.N.S.S. precision wide area network), M.T.M. Zone 9, NAD83(CSRS v6) Epoch 2010.00.
- 2) For bearing comparisons, a rotation of 050°30' counter-clockwise (more West and less East) was applied to bearings on Reference Plan 50R-4960, Job's by D.D.1, D.D.2 AND D.D.3.
- 3) Distances are ground and can be converted to grid by multiplying by the combined scale factor of 1.00000562.
- 4) Elevations shown herein are geoidals, derived from the Geoidal Survey of Canada Bench Mark 001970U183 with a published elevation of 42.210 metres (CGVD28/78).
- 5) It is the responsibility of the building contractor or any other contractor to have the underground services located by the respective utility companies prior to undertaking any type of excavation.
- 6) This plan does not purport to illustrate the location of underground services.
- 7) This plan is not valid unless it is an embossed original copy issued by the surveyor.
- 8) The topographic data on this plan was collected under winter conditions. Snow and ice conditions may have precluded us from determining the location and elevation of some topographical data that would otherwise be visible under snow-free conditions.

SURVEYOR'S CERTIFICATE:

I certify that:

- 1) This survey and plan are correct and in accordance with the Surveyors Act, the Surveyors Act and the Land Titles Act and the regulations made under them.
- 2) The survey was completed on November 28, 2019. Final monumentation will be completed at a later date in 2020.

February 10, 2020
(for preliminary survey)

Andre P. Barrette
Ontario Land Surveyor

© 2020
No person may copy, reproduce, distribute or alter this plan in whole or in part without the written permission of the Surveyor.
ANDRE P. BARRETTE, O.L.S.

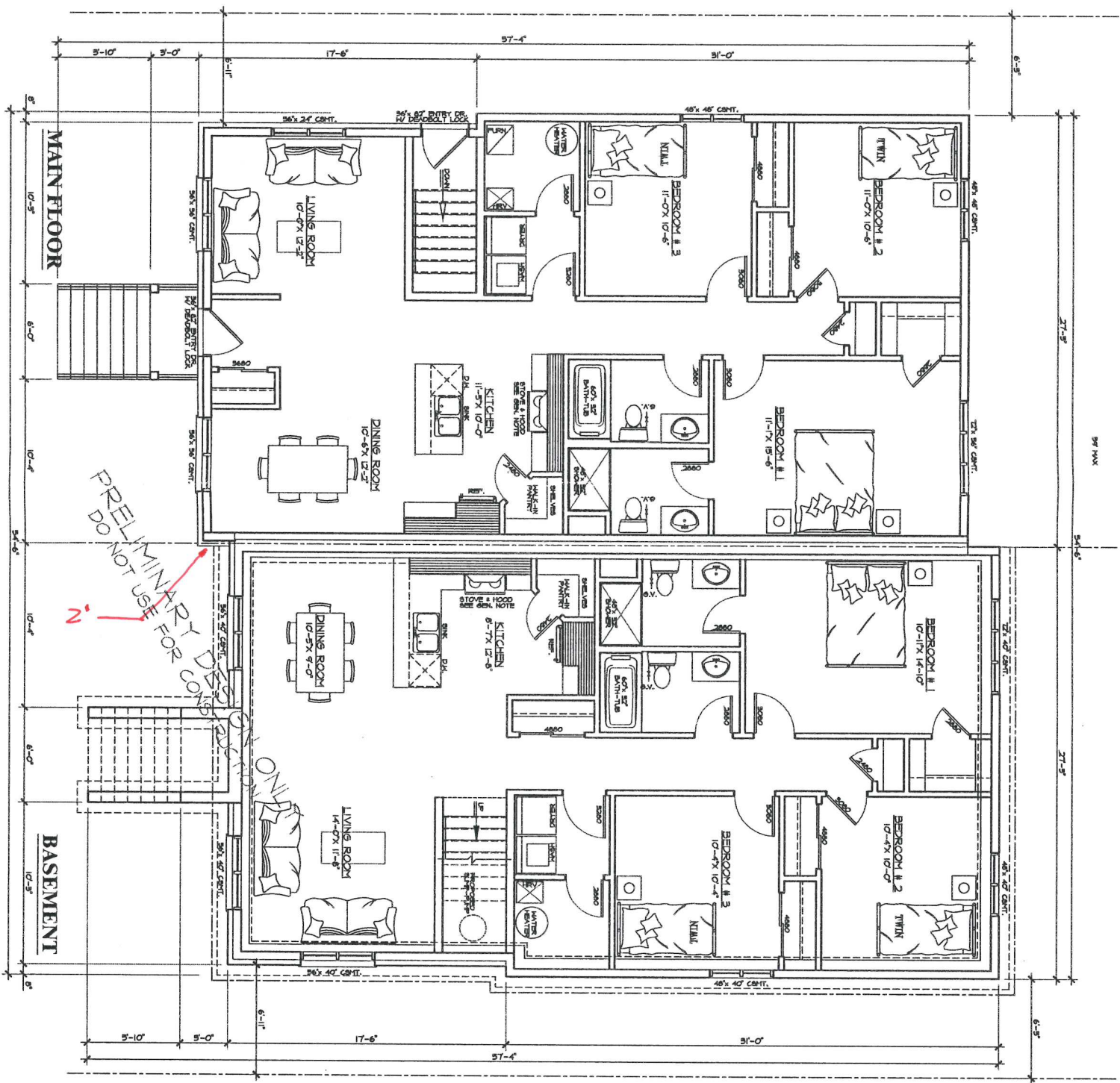
ASSOCIATION OF ONTARIO LAND SURVEYORS
PLAN SUBMISSION FORM
"PRELIMINARY"

THIS PLAN IS NOT VALID UNLESS IT IS AN EMBOSSED COPY ISSUED BY THE SURVEYOR
Regulation 1028, Section 29(3)

POINT I.D.	NORTHING	EASTING
O.R.P. A	5045 906.405	399 243.688
O.R.P. B	5045 960.737	399 177.886

CAUTION: COORDINATES CANNOT IN THEMSELVES, BE USED TO RE-ESTABLISH CORNERS OR BOUNDARIES SHOWN ON THIS PLAN.

Apertages SCHULTZ BARRETTE Surveying
Ontario Land Surveyors
Hawkesbury, Ontario
Tel: 613-632-7811 Fax: 613-632-2897
Job No. 18388 Ref. No. 50P-ROCKLAND-12



6 10	DATE	NOV-27-2019
	SCALE	3/16" = 1'-0"
	DESIGNER	MARTIN ZILJANN
	CUSTOMER	COTE CONSTRUCTION 19-08084
	PROJECT	NEW CONSTRUCTION
	DRAWING	FLR./ BSMT. PLAN

GRANT CARE AND EFFORT HAVE BEEN INTO THE CREATION OF THE DESIGN OF THESE PLANS. HOWEVER, DUE TO VARIANCES IN LOCAL BUILDING CODE REQUIREMENTS, AND OTHER LOCAL BUILDING AND WEATHER CONDITIONS, A LOCAL ARCHITECT OR BUILDER MUST BE APPROVED TO THESE PLANS AND APPROVE THEM FOR LOCAL OR SAFETY REASONS. THE DESIGNER OF THESE PLANS TAKES RESPONSIBILITY FOR THE DESIGN WORK ON BEHALF OF ADVANCED HOME DESIGNS INC. REGISTERED UNDER SUBSECTION 53.4 OF THE BUILDING CODE, ADVANCED HOME DESIGNS INC. WILL NOT ASSUME LIABILITY FOR DAMAGES BEFORE, DURING OR AFTER THE USE OF THESE PLANS FOR CONSTRUCTION. IF ANY ADDITIONAL INFORMATION OR CONSTRUCTION DETAILS ARE REQUIRED, CONTACT ADVANCED HOME DESIGNS INC. AND IT WILL BE OUR PLEASURE TO ASSIST YOU. THESE PLANS ARE INSTRUMENTS OF SERVICE AND ARE NOT PROPERTY OF ADVANCED HOME DESIGNS INC. THEY MAY NOT BE ALTERED, COPIED, OR REPRODUCED WITHOUT PRIOR WRITTEN CONSENT. TO REQUEST ANY FURTHER CONSTRUCTION DETAILS OR TO REPORT A COPY-RIGHT VIOLATION, PLEASE CONTACT ADVANCED HOME DESIGNS INC. AT 416-618-8448.

**ADVANCED HOME
DESIGNS INC.**
26 Main St. Box 146
Vankleek Hill, Ont. K0B 1R0
613-678-3443 F: 613-678-5353



LEFT ELEVATION

SECOND FLOOR ELEVATION
WALL AREA = 24 SQFT
WINDOW AREA = 24 SQFT
UNPROTECTED OPENING = 6.85
DISTANCE FROM LINE 6'-0"
MAX ALLOWABLE OPENING 95

SECOND FLOOR ELEVATION
WALL AREA = 24 SQFT
WINDOW AREA = 24 SQFT
UNPROTECTED OPENING = 6.85
DISTANCE FROM LINE 6'-0"
MAX ALLOWABLE OPENING 95

PRELIMINARY DESIGN
NOT FOR CONSTRUCTION

RIGHT ELEVATION

SECOND FLOOR ELEVATION
WALL AREA = 24 SQFT
WINDOW AREA = 24 SQFT
UNPROTECTED OPENING = 6.85
DISTANCE FROM LINE 6'-0"
MAX ALLOWABLE OPENING 95

SECOND FLOOR ELEVATION
WALL AREA = 24 SQFT
WINDOW AREA = 24 SQFT
UNPROTECTED OPENING = 6.85
DISTANCE FROM LINE 6'-0"
MAX ALLOWABLE OPENING 95

PRELIMINARY DESIGN
NOT FOR CONSTRUCTION

ADVANCED HOME DESIGNS INC.
MARTIN ZILYANN
BCIN 22978

DATE: 12-08-2019
PROJECT: NEW CONSTRUCTION
DRAWING: RIGHT ELEVATION

BY: [Signature]
CHECKED: [Signature]
DATE: 12-08-2019
PROJECT: NEW CONSTRUCTION
DRAWING: RIGHT ELEVATION

ADVANCED HOME
DESIGNS INC.
25 main st. Box 146
Vankleek Hill, Ont. K0B 1R0
613-678-3443 F: 613-678-5353



Claire Lemay, Planner
City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7

Dear Claire Lemay:

SUBJECT: Planning Application Summary Letter to support a Zoning By-Law Amendment to allow the construction of two semi-detached dwellings with two secondary dwelling units on part of Lot 6 on the West Side of Powers Avenue, on Registered Plan Andrew Bell 1908, formerly in the Town of Rockland, now in the City of Clarence-Rockland, in the County of Russell, located at 808 Powers Street

1.0 INTRODUCTION AND DEVELOPMENT PROPOSAL

Our client, 2701220 Ontario Inc., acquired the property located at 808 Powers Street in the community of Rockland on June 19, 2019. The lot is zoned Urban Residential First Density General (R1) Zone in the municipal zoning By-Law Number 2016-10 and was formerly used as a single family dwelling. The owner recognizes the inherent limitation of this land caused by an old house that would require more renovations than it would be worth. As part of an urban renewal venture, he wants to convert this land to enable the construction of two semi-detached dwellings with two secondary dwelling units. Each dwelling unit would contain three bedrooms.

The current R-1 zoning designation is a function of the historical use of this parcel of land, rather than being based on sound town planning principles that would allow a range of housing to co-exist. The proposed semi-detached dwellings are consistent with the existing neighbouring residential uses located on a local road. Pursuant to section 1.12 of the municipal zoning by-law, this proposal was first discussed on February 6, 2020, in a pre-consultation meeting with the City of Clarence-Rockland Planning Department. Input was provided on the proposed development and a confirmation of the materials to be submitted to support the Zoning By-Law Amendment Application.

2.0 LOCATION AND SITE DESCRIPTION

The subject land has a 20.57-metre frontage along Powers Street and 37.00/43.89 metres in depth, in the community of Rockland. The property has an area of 834.1 square metres. The site is designated in the Parcel Register for the Land Titles Division of the County of Russell with Property Identifier Number (PIN) 69060-0015.

Powers Street is centrally located in this community. Being an older street, it has an approximate width of 3.7m (12 feet). On-street parking is not allowed. Consequently, the proposed building was set as far back from the street line as possible to leave sufficient space in the front yard to accommodate eight cars. This exceeds the minimum parking requirements of Section 5.2.1 of the municipal zoning by-law.

The area surrounding the subject land consists of mostly single family dwellings to the North, South and East with some secondary dwellings. The property benefits from proximity to many community amenities within a walking distance (one kilometre) such as commercial and professional uses on Laurier Street and Edwards Street, a library, a medical clinic, churches, restaurants, a park, a community hall, a grocery store, a furniture store and schools, to name a few.

This proximity to community amenities reduces the reliance on the private automobile and encourages active modes of transportation such as bicycles, motorized bicycles and increased walkability. By providing sufficient parking spaces for residents and guests, it recognizes the implied necessity to travel to neighbouring large urban centres for work and for specialized health services, not usually found in a smaller community.

3.0 REGULATORY FRAMEWORK

3.1 Provincial Policy Statement (PPS) 2014

The Provincial Policy Statement 2014 (PPS), issued under the authority of Section 3 of the *Planning Act* and in effect since April 30, 2014, provides direction on matters of provincial interest related to land use planning. The *Planning Act* requires that decisions affecting planning matters 'be consistent with' policy statements issued under the *Planning Act*.

The proposed development supports one of the fundamental tenants of the PPS at section 1.6.6.2, which states that: "Municipal sewage services and municipal water services are the preferred form of servicing for settlement areas. Intensification and redevelopment within settlement areas on existing municipal sewage services and municipal water services should be promoted, wherever feasible." Furthermore, Planning Authorities are encouraged to facilitate intensification and redevelopment in the PPS as a way to capitalize on existing infrastructure. The effective use of municipal resources and public service facilities is also a clear objective to minimize unnecessary public expenditures.

3.2 United Counties of Prescott and Russell Official Plan

A modest intensification within the Urban Policy Area will retain the small town character and revitalize the downtown area by providing new housing opportunities. The County Official Plan at Section 2.1.2.1 encourages: “small scale intensification through modifications to an existing dwelling to include a second unit or construction of a new building containing one or two units; infill development and residential development of vacant land or underutilised land in the Urban Policy Area’s built-up area; redevelopment which includes either the replacement of existing residential uses with compatible new residential developments at a greater density and . . . modest intensification in stable residential areas respecting the character of the area. Stable residential areas are considered to be established areas generally consisting of predominantly low density housing on local roads . . .” Furthermore, it sets out the criteria to be considered by a local municipality when they receive an application for redevelopment.

3.3 Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland

The Official Plan of the Urban Area of the City of Clarence-Rockland contains goals, objectives and policies established primarily to manage and direct physical change and the effects on the social, economic and natural environment for the urban areas of the City of Clarence-Rockland. The subject land is designated as Low Density Residential in the Official Plan. Semi-detached dwellings can be constructed within this designation.

The proposed re-development meets the following objectives of the Official Plan:

- To encourage development that respects the character of the Urban Area.
- To provide for a greater variety of housing types.
- To promote the Urban Area’s assets, setting, location, charms, and potential.
- To ensure that any growth or change is developed on the basis of full municipal services.
- To allow increased residential intensification in the urban area.
- To encourage a greater mix of housing types.

The Official Plan recognizes that development through intensification can occur without dramatic change in the character and scale of existing neighbourhoods. Opportunities for intensification will be supported on lands that are vacant and/or underutilized within previously developed areas and on fully-serviced lots that could accommodate infill developments.

3.4 City of Clarence-Rockland municipal zoning By-Law Number 2016-10

The City of Clarence-Rockland municipal zoning By-Law Number 2016-10 contains minimum building requirements for an Urban Residential Second Density (R2) Zone designation. Section 6.3.1 permits semi-detached dwellings with secondary dwelling units. A minimum lot area of 300 square metres is achieved with this proposal. Similarly, the proposal exceeds the minimum front yard requirement of 6 metres, the minimum rear yard requirement of 7.5 metres and the minimum dwelling unit area requirement of 70.0 square metres. It does not exceed the

maximum building height requirement of 11.5 metres. Since the proposed building does not have garages, it fails to meet the minimum side yard requirement of three metres. Once severed, each semi-detached dwelling lot will comply with the requirements of section 5.8.3 pertaining to driveways. The stoops on each side of the building leading to a lower level dwelling entrance will meet the requirements of section 4.36 pertaining to permitted projections into required yards.

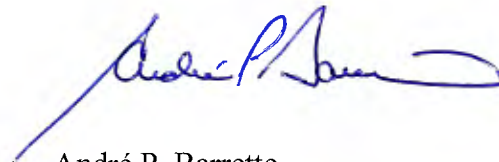
An R-2 special exception zone will be required to accommodate the following items that do not conform with the requirements of the municipal zoning by-law:

- Reduce the required setback distance from 3 metres to 1.8 metres, despite section 6.3.2;
- Allow 7-metre wide driveways on 10.2-metre lots, despite section 5.8.2;
- Reduce the required width of landscaping along an interior side line to 0.5 metre, despite section 5.9.1.

4.0 CONCLUSION

In considering the proposed zoning amendment, with due regard to the applicable policy framework, the proposed amendment represents good planning and is in the public interest. Overall, the proposed development complies with key policy objectives at the Provincial, County and Municipal levels. It optimizes the use of serviced lands within the existing urban boundary, it capitalizes on the proximity of public amenities, and it encourages and promotes infill redevelopment.

Sincerely,



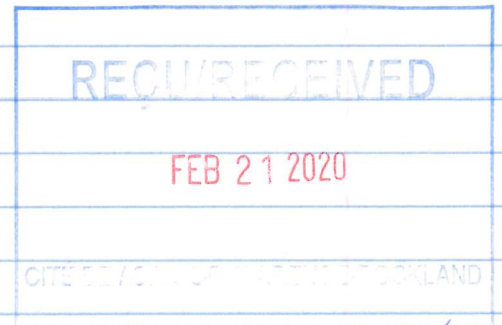
André P. Barrette,
Ontario Land Surveyor

Enclosures: Application for a Zoning By-Law Amendment
Municipal fee of \$2,758.00
Copy of a survey plan illustrating the proposed building (Job 18388)

APB/wpab11577.wpd

21 Feb 2020

Monique Ouellet
Greffière
Cité Clarence-Rockland



Bonjour

Concernant l'avis pour la modification
de zonage no 2016-10 de la Cité Clarence-
Rockland Dossier No D/4-534
au 808 rue Powers

Moi "Raymonde Simoneau", je suis
contre ce changement

Raisons = Le trafic

La largeur de la rue

La vitesse

Stationnement

Gras camion

Autobus Scolaire

Beaucoup de jeunes enfants

L'espace très limité, à partir
d'autre voiture, c'est des raisons
pour lequel je suis "CONTRE"

Bien à vous

Raymonde Simoneau
724 Powers St CP1202
Rockland ON
K4K 1L7

613-446-4654

Monique Ouellet, Greffière
City of Clarence-Rockland
1560 Laurier Street
Rockland, Ontario
K4K 1P7

REÇU
25 FEV. 2020
CITÉ CLARENCE-ROCKLAND

20-02-2020

Dear Ms Ouellet,

Subject: 808 Powers Street, Zoning By-Law Amendment from R-1 to R-2.

As residents of Powers Street, we vehemently oppose the request for the property of 808 Powers Street, to be rezoned from R-1 to R-2.

Powers Street is a short and narrow, single lane that has two sloping sections on either end with the Laurier exit passing between two buildings that face Laurier. It is a fire route that specifies no street parking. Our demographic is approximately 10 single dwelling homes with one duplex (original frame) and one triplex (near easement and rezoned in error with encroachment onto Laurier St property).

Our street has a growing population which includes young families with many children under the age of 10 years old. Many of these families are seen walking with their children and pets to access bus stops, parks and neighbouring friends. We also have many seniors and persons with mobility impairments living on Powers St. It should be noted that as pedestrians, they must be considered at risk when traversing our narrow street.

During the winter, snowbanks are as high as 6 feet making visibility incredibly difficult when passing driveways on our way to our home or when leaving or entering our driveway. The current situation means that Powers Street is already a high risk for the potential of vehicle and pedestrian accidents. We have additional non-local pedestrian traffic as well. Present snowbank heights are already at maximum for the average snow-blower. An 8-car driveway, as proposed by Client 2701220, would increase the already maximized snowbank capacity of Powers Street and would have a serious impact on immediate neighbours.

The current traffic flow includes local and through traffic. Our current speed limit is 40km/hr. Vehicle passing bi-directionally on the street is done via courtesy easement onto driveway ends to allow for safe passage. While Powers residents are familiar with such courtesy, some non-locals, including non-permitted construction vehicles, have blocked our road for extended periods of time. We do not block the road and do not encourage visitors to block the road either. An addition of 8 local vehicles on Powers Street, parked in such a way that 'car-jockeying' would be necessary, would block traffic in front of said property and can be anticipated as a serious inconvenience to Powers Street residents.

We, the residents of 764 Powers Street, are thereby opposed to the rezoning of 808 Powers Street from R-1 (single-dwelling home) to R-2 (multiplex).

Sincerely,
Helen Pace



and

Irene Simard



Co-owners of 764 Powers Street. Rockland, ON.

From: [Francina Mault](#)
To: [Claire Lemay](#)
Subject: Objet : modification au Règlement de zonage 2016-10
Date: Thursday, February 20, 2020 4:30:00 PM

Merci Claire, je viens de marcher la ruelle Powers et j'ai dû me tasser contre mon triplex en croisant une voiture qui sortait de Powers. L'adresse du triplex Payer n'est pas 875 mais 715 Powers. J'ai aussi parlé avec deux individus de Powers qui sont en faveur avec la pétition. Un d'eux m'a mentionné que la nouvelle maison construite par le fils de Khalil Fidaoui qui se trouve voisin de la maison qui demande une modification au règlement de zonage, loge deux familles, ce qui veut dire que le sous-sol est fini. Comme ces gens sont ses voisins en face, ils doivent constamment reculer dans son entrée. Je ne comprends pas que la Cité enclanche des changements drastiques comme celui-ci pour une rue de la grandeur d'une ruelle. Aussi, j'aimerais obtenir dès que possible la largeur de la rue pour accompagner ma pétition que je ferai en fin de semaine. Merci, Francine Mault

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

De : [Claire Lemay](#)
Envoyé le : 20 février 2020 14:08
À : '[Francina Mault](#)'
Objet : RE: modification au Règlement de zonage 2016-10

Bonjour Mme Mault,

Merci pour votre message. Je vais l'inclure comme pièce jointe à mon rapport au Comité d'aménagement.

S'il y a un voisin qui aimerait présenter la pétition en personne lors de la réunion publique le 4 mars, c'est ça la date limite pour soumettre la pétition. Sinon, c'est le 26 février, et je recommande de le soumettre directement à la greffière.

Cordialement,

Claire Lemay, MCIP, RPP
Urbaniste municipale | Municipal Planner
Service de l'aménagement du territoire | Planning Services
Cité de | City of Clarence-Rockland
1560 rue Laurier Street
Rockland, Ontario K4K 1P7
(613) 446-6022 poste/ext 2267
Sans frais pour la région (distributel) Toll free for the region (Distributel) 613-237-7000
Télécopieur | Facsimile 613-446-1497
clemay@clarence-rockland.com

The information contained in this communication (including any attachments) is confidential and intended only for the use of those to whom it is addressed. Any distribution, use or copying of this e-mail or the information it contains by other than the intended recipient (s), is unauthorized. If you have received this communication in error, please notify me by telephone (collect if necessary) and delete or destroy any copies of it. Thank you.

Le contenu de ce courriel (y compris les pièces jointes) est confidentiel et à l'intention du (des) destinataire (s) seulement. Toute distribution, utilisation ou reproduction du courriel ou des renseignements qui s'y retrouvent par une personne autre que son (ses) destinataire (s) prévu est interdit. Si vous recevez cette transmission par erreur, veuillez m'aviser immédiatement par téléphone en utilisant le numéro mentionné ci-haut (à frais virés si nécessaire). Veuillez effacer ou détruire toutes copies de ce courriel reçues. Merci de votre collaboration.

From: Francina Mault <fmault@hotmail.com>
Sent: Thursday, February 20, 2020 12:39 PM
To: Claire Lemay <clemay@clarence-rockland.com>
Subject: modification au Règlement de zonage 2016-10

Bonjour Claire,

Je fais le suivi concernant ce règlement et les raisons pour lesquelles mon époux et moi nous nous objectons pour les raisons suivantes :

- La rue Powers était utilisée pour un passage de vaches anciennement par un cultivateur.
- Notre propriété du 1825 Laurier fût aussi construite avant que cette rue devienne un chemin légal.
- Cette même propriété se fait endommager constamment par les voitures, camions municipaux durant le déblayage de neige nous forçant de refaire le ciment de la fondation à toutes les années.
- Une ambulance a aussi endommagé le coin du mur de cette propriété ou la ville a dû payer la compagnie Maize Eavesdroughing pour refaire le coin de notre triplex.
- Un permis de construction fût donné par erreur par la ville à notre voisin monsieur Payer (je crois le 875 Powers) pour convertir cette maison en triplex ou il empiétait sur la propriété du restaurant chinois (anciennement le Friendly's dont le propriétaire était Elie Saikaley) information qui me fût donnée par la municipalité à l'époque ou je vérifiais le droit de passage entre notre triplex et le voisin.
- Il y souvent de l'embouteillage entre notre triplex, celui du voisin et du commerce Modelo.
- Cette rue n'est pas conçue pour de la construction de haute densité puisqu'il n'y a pas assez d'espace pour deux voitures qui se rencontrent à l'hiver. Cette rue commence à être habitée par de jeunes familles qui se promènent en vélo ou jouent dans la rue.
- Les voitures empruntent cette rue pour passer de Laurier à Chené ou vice versa comme raccourci et descendent la côte en vitesse risquant de frapper les jeunes enfants et parents qui jouent ou marchent dans la rue. Il y aucun endroit dans cette rue étroite pour garer des voitures de visiteurs ou de camions commerciaux et s'ils le font nous devons reculer et sortir par l'autre bout de la rue.
- Richard Sarrazin, ancien directeur des services physiques et aussi je crois Jean-Marc Lalonde avaient proposé de faire un sens unique pour éviter tous les problèmes que je vous énumère.

- La construction d'une habitation jumelée avec un logement secondaire au sous-sol de chaque unité principale emplifierait la situation déjà critique en ajoutant au minimum quatre voitures juste au bas de la côte où plusieurs enfants jouent et font du vélo.
- La construction d'une maison unifamiliale serait de mise pour cette rue car il est primordial de garder la sécurité de tous les gens ainsi que nous qui marchons souvent pour se rendre à notre triplex.
- Dans quelques jours je ferai du porte à porte pour inciter les gens à lire cet avis dont plusieurs n'ayant pas de connaissance sur cette demande et réalisent plus tard une fois la construction entamée n'ont plus recours à la municipalité pour empêcher cette construction.
- Je préparerai sans doute aussi une pétition à cet effet pour les gens vivant sur les rue Chené, Giroux et Powers mais je me concentrerai plus sur Powers.
- Je veux que ma demande reflète nos trois propriétés étant les 883 Giroux, 861 Giroux ainsi que notre triplex situé au 1825 Laurier.
- Tu m'as demandé de soumettre mes préoccupations avant le 28 février pour que tu puisses préparer ton rapport avant la réunion du 4 mars 2020 où j'aurais voulu me présenter mais j'ai déjà des plans pour cette soirée.
- Aurais-tu l'obligeance de confirmer la réception de mon courriel et de m'informer la date à laquelle la pétition doit être remise.
- Merci, Francine Mault 613-446-5847

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

le 21 février 2020

Monique Ouellet
Greffière
Cité de Clarence-Rockland
1560, rue Laurier
Rockland, Ontario
K4K 1P7

REÇU
26 FEV. 2020
CITÉ CLARENCE-ROCKLAND

Madame Ouellet,

Nous les propriétaires/résidents des rues Powers, Chené et Giroux nous objectons à la demande de modification au Règlement de zonage no. 2016 de la Cité de Clarence-Rockland avec l'intention de construire une habitation jumelée avec un logement secondaire au sous-sol de chaque unité principale sur la rue Powers.

We the owners/residents of Powers, Chené and Giroux streets are not approving the application for an amendment to the City of Clarence-Rockland Zoning By-Law No. 2016-10 in which the owner intends to build a semi-detached dwelling with a secondary dwelling in the basement of each principal unit.

Voici les raisons pour lesquelles nous nous objectons:

- La rue Powers dont l'emprise est de 3.66 mètres est très étroite et considérée presque une ruelle utilisée dans le passé pour le passage de vaches se rendant au pâturage.
- Même à l'été il est impossible que deux voitures se croisent sans avoir à entrer sur la propriété d'un résident, alors imaginez-vous l'hiver avec la neige et ses bancs de neige.
- Les camions commerciaux tels que le camion de déchets et recyclage doivent rentrer de reculons car il n'y a pas d'endroit pour faire le virage.
- Les autres camions commerciaux garés sur la rue empêchent une voiture de passer et on doit constamment faire marche arrière et retourner à l'autre bout de la rue.
- Les visiteurs ou les contracteurs de rénovation de cette rue ne peuvent pas se stationner sur la rue, alors ils se stationnent sur la rue Chené ce qui fait fâcher les résidents de cette rue qui perdent la possibilité de se servir de la devanture de leur résidence sans compter les nombreuses voitures garées dû à l'école Ste-Trinité.
- Beaucoup de nouvelles jeunes familles vivent maintenant sur Powers et les enfants font du vélo et jouent dans la rue. Le sud de cette rue est en pente abrupte et les voitures descendent rapidement sans considérer les enfants au bas de la côte.
- Ce duplex générerait au minimum quatre voitures et déjà avec la nouvelle propriété construite (dont son voisin) il y a un

embouteillage.

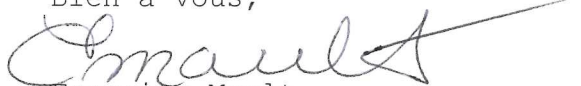
-Le commerce Modelo génère déjà plusieurs voitures aussi durant ses heures d'opération.

-Nous sommes très préoccupés pour la sécurité des enfants et des parents...un accident est vite arrivé.

-Cette rue est aussi utilisée comme raccourcie de Laurier/Chéné et vice-versa tôt le matin quand les gens quittent pour le travail aux heures de pointe.

Nous souhaitons que vous porterez une attention très attentive à nos doléances et préoccupations et nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre pétition et voulons être informés du suivi de notre pétition.

Bien à vous,



Francine Mault

Représentante pour la pétition

883, rue Giroux, C.P. 588

Rockland, Ontario

K4K 1K6 613-446-5847 (fmault@hotmail.com)

Nom	ADRESS E	SIGNATURE
FRANCINE MAULT	883 GIROUX	Emault
GREG MAULT	883 Giroux	Gmault
Christine St-Denis	1791 rue Chéné	Christine St-Denis
Claude He Parisien	1850 rue Chene-	Claudette Parisien
Linda Lavoie-Schoeffler	816 rue Powers	Linda L. Schaeffe
Helen Pace	764 Powers St.	Helen Pace
IRENE SIMARD	764 POWERS ST.	Irene Simard
Ryam ALAKOULA	756 powers ST.	
RAYMONDE SIMONEAU	724 Powers	Raymonde Simoneau
YVON SAUVE	733 Powers	Yvon Sauve
Carol Kuisin	737 Powers	Carole Louisseix
Elodie Gauthier	835 Powers	E Gauthier

NOM	ADDRESS	SIGNATURE
Nathaniel Gauthier	835 Powers St.	N. Gauthier
Michael Bertrand	817 Powers St	M.P. Bertrand
XANNICK SCHAEFFER	810 POWERS ST	X. Schaeffer
Francine MAULT	1825 LAURIER ST (propriétaire)	F. Mault
Madelynn Cooper	853 Giroux St.	M. Cooper
Donovan Cooper	853 Giroux St	D. Cooper
Catherine Brown	853 772C GIROUX ST	C. Brown
DAVE PRINI	773 Powers	D. Prini
Michel Bastien	782 Powers	M. Bastien
Stéphane Emond	1833 Laurier	S. Emond
GREG MAULT	1825 Laurier	G. Mault

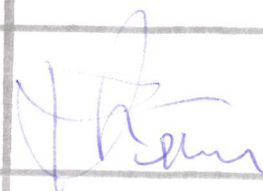
NOM

ADDRESS

SIGNATURE

PIERRE CHÉNIER

835 RUE
GIROUX
Murray



Joanne Chénier

835 rue Giroux
Rockland ON



DANIEL GRATTON

1829 LAURIER HYKING



Sebastian Charon

791 Powers



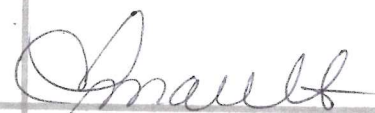
LAURENCE SAUVE

Laurence Sauve



FRANCI'NE MAULT

861, RUE GIROUX
(propriétaire)



JASON MURRAY

715 POWERS



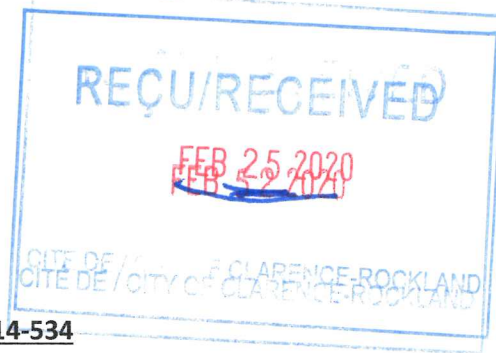
Rockland, 24 février 2020

Madame Monique Ouellet, Greffière

Cité de Clarence-Rockland

1560, rue Laurier

Rockland, Ontario, K4K 1P7



Sujet : Dossier D-14-534

Madame,

Nous sommes en défaveur, et nous objectons, à la proposition de modification au règlement de zonage qui permettrait à la propriété décrite au 808 rue Powers de passer de "Zone résidentielle urbaine de densité 1 (R1)" à "Zone résidentielle de densité 2-exception 29 (R2-29) tel que stipulé dans l'avis de l'assemblée publique que nous avons récemment reçu.

Nous, Yannick Schaeffer et Linda Lavoie-Schaeffer, sommes propriétaires de la maison située au 816 rue Powers, propriété directement voisine avec la propriété du 808 rue Powers.

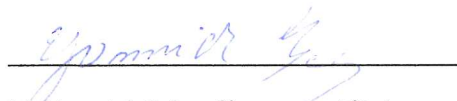
Suite à cet avis, et à la lecture de l'affiche apposée sur le devant de la propriété 808 rue Powers, nous avons contacté Mme Claire Lemay au Département d'Infrastructure et aménagement du territoire de Clarence-Rockland afin de demander de recevoir les documents appuyant cette demande de modification ainsi que les plans de ce projet de construction.

A notre grande consternation nous avons constaté l'ampleur de ce projet comparativement au reste des habitations actuellement en place sur la rue Powers. Cette rue, de par son étroitesse et les problèmes auxquels tous les habitants de cette rue font déjà face chaque jour, ne peut supporter l'ajout d'autant de véhicules sur une seule propriété. Actuellement, et surtout en hiver à cause de l'accumulation de neige, il est difficile de quitter notre propre stationnement. Même constat avec nos voisins de l'autre côté de la rue. Déjà qu'il est impossible à deux véhicules de passer côte-à-côte sans avoir à se déporter dans une entée de maison ou rouler sur la pelouse des propriétés environnantes. De plus il est formellement interdit de stationner sur la rue Powers dû à son étroitesse qui est inférieure aux autres rues de Rockland. Heureusement la plupart de nos concitoyens font preuve de civilité, surtout lorsque qu'on doit entrer et sortir par l'extrémité de la rue Powers qui débouche sur la rue Chéné. Il n'est pas rare de devoir faire marche arrière pour laisser passer un autre véhicule, manoeuvre très risquée étant donné le grand nombre de jeunes enfants habitant dans nos environs, et que plusieurs se rendent à pied aux écoles environnantes à l'heure ou les travailleurs se déplacent en auto pour aller à leur travail. De plus étant donné l'ampleur et les dimensions du stationnement prévu sur cette propriété et qui occupera la presque totalité de la largeur du terrain on ne peut que se questionner ce que le propriétaire fera de la neige en hiver une fois les places de stationnement dégagées ...?

Donc tous ces points occasionneront beaucoup de désagréments, sans compter la sécurité des propriétaires actuels des habitations de la rue Powers. Et encore là ne sont pas abordées les difficultés pour les ambulances et camions de services, sans compter les nombreux camions qui feront d'innombrables aller et retour sans compter qu'ils n'ont pas le droit de bloquer la rue pendant les travaux. Lors des derniers travaux occasionnés par l'ajout d'une nouvelle habitation beaucoup de règlements de sécurité (ex : clôtures de sécurité manquantes ou non fonctionnelles, pour empêcher l'accès aux travaux par des tiers, dont des enfants) ont énormément tardé à être mis en place, surtout durant les excavations.

Autre point assez choquant c'est la disparition des arbres de ce terrain dû au fait que ce projet de construction occupera la presque la totalité du terrain et ne respectera pas le minimum requis concernant les espaces verts. N'est-ce pas là un point important de tout projet de développement ? Le point suivant est assez troublant : "Reduce the required width of landscaping along an interior side line to 0.5 meter, despite section 5.9.1". Très peu d'égard pour le propriétaire de la propriété adjacente qui se retrouvera avec un immeuble pratiquement collé contre sa clôture.

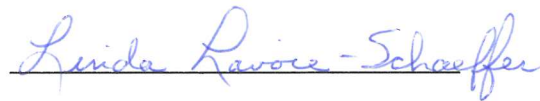
En bref il est difficile de comprendre en quoi ce projet réussira à améliorer ou respecter le caractère actuel de la rue Powers constituée en grande majorité de maisons unifamiliales, sans que celui-ci soit dramatiquement altéré.



M. Yannick Schaeffer, propriétaire

816 rue Powers

YLNschaeffer@yahoo.ca



Mme Linda Lavoie-Schaeffer, propriétaire

816 rue Powers

lindaschaeffer12@gmail.com